



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Corcubión, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria.**

*(BOE de 11 de febrero de 2015)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Contrato de vitalicio. Cancelación por caducidad de condición resolutoria inscrita. Plazo.** El contrato de vitalicio de la Ley de Derecho Civil de Galicia se configura como un contrato traslativo en el que a cambio de unos bienes o derechos, el cesionario queda obligado a la asistencia y cuidado del cedente, por lo que no existe un precio aplazado *stricto sensu*, y debido a ello no es posible su encuadramiento dentro del supuesto de hecho del último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exige de manera indispensable la existencia de una condición resolutoria en garantía del pago aplazado. En cuanto a la posible configuración en el título constitutivo de la condición resolutoria con un plazo de duración del derecho y además de caducidad del asiento, es preciso expresar que dicho plazo lo es no sólo de vigencia del derecho en cuestión sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria. No puede considerarse aplicable la norma prevista en el número 2 del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, puesto que el indicado precepto se refiere a derechos que -como el usufructo- tienen una vida pactada o legalmente fijada y a cuyo fin expiran, y puede procederse a su cancelación registral en dicho momento. Estos derechos, normalmente de goce o disfrute, se agotan en este contenido típico y no otorgan facultades a su titular que permitan alterar la situación jurídica de titularidad del bien gravado con el derecho mediante la transmisión, realización o restitución de los bienes o derechos sobre los que constituyen, como sí ocurre en el caso previsto de la condición resolutoria, donde su ejercicio puede tener reflejo registral incluso después de extinguido el derecho siempre que se hubiese llevado a cabo su ejecución durante su período de vigencia, pudiendo acceder a los libros del Registro con eficacia con posterioridad, de ahí que la legislación hipotecaria exija -aunque para los supuestos ya vistos de pago aplazado- el transcurso del plazo de prescripción de las acciones que llevarán aparejadas para permitir su cancelación. No cabe, por tanto, la cancelación de la condición resolutoria sin el consentimiento del titular registral o de sus herederos, o en su defecto, resolución judicial que así lo ordene.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 10, 11, 18, 20, 40 y 82.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 175 y 177.  
Ley Galicia 2/2006 (Derecho Civil), arts. 147 y ss.

En el recurso interpuesto por doña M. V. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Corcubión, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Vimianzo, don Diego Pablo Cabañero Navarro, con fecha 9 de abril de 2002 y número 393 de protocolo, consistente en la constitución de un contrato de vitalicio, garantizado mediante condición resolutoria, se pretende la cancelación de ésta alegando la extinción y caducidad de la misma, así como la del asiento que la refleja.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corcubión con fecha 8 de agosto de 2014, bajo el asiento número 169 del tomo 49 del libro diario y número de entrada 3685, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña V. L., M., el día 08/08/2014, bajo el asiento número 169, del tomo 49 del libro Diario y número de entrada 3685, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Vimianzo Don/Doña Diego-Pablo Cabañero Navarro, con el número 393/2002 de su protocolo, de fecha 09/04/2002, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: La cancelación de Condición Resolutoria para las que no se haya pactado un plazo concreto de duración, lo será a instancia del titular registral, cuando haya transcurrido el plazo de prescripción de las acciones personales (quince años) contados desde el día en que el hecho/obligación garantizado se hubiese cumplido. No se debe confundir el plazo de duración de la Condición Resolutoria con el derecho garantizado por la misma (en este caso, la vida de la cedente). Se puede cancelar anticipadamente con el consentimiento de la cedente (o sus herederos) por ser el perjudicado por la cancelación de tal garantía. Fundamentos de Derecho: Artículos 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Corcubión, a veinticinco de Agosto del año dos mil catorce.—».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. L. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 10 de octubre del año 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Se deniega a esta parte la cancelación de la condición resolutoria pactada en la escritura de vitalicio firmada entre la fallecida Doña L. R. A. y su hija Doña M. H. R. Se adjunta, (...) copia del fallecimiento de la cedente. La citada condición está pactada en la escritura de vitalicio firma ante el notario D. Diego Pablo Cabañero Navarro en fecha 9/4/2002, número de protocolo 393. (...) Considera el registrador de la propiedad que estamos en presencia de una condición resolutoria para la cual no se ha pactado plazo concreto de duración. Entendemos que esto es un error: no estamos en presencia de una condición resolutoria para la cual no se ha pactado plazo. Muy al contrario el plazo de la misma era el transcurso de tres meses desde el fallecimiento de la cedente, ocurrido el 2/4/2014. Sí existía un plazo, sólo que este se concretaba a partir de un hecho futuro: el fallecimiento de la cedente. En cuanto este hecho ocurriese el plazo se concretaba: 3 meses contados desde dicho suceso. No confundimos en modo alguno la extinción de la condición resolutoria con la obligación garantizada por la misma. La obligación garantizada era el cuidado y asistencia de la cedente y terminó el día de su



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

muerte: 2/4/2014. Evidentemente a partir de este momento la obligación de cuidado y atención deja de existir. Y la condición resolutoria terminó conforme se había pactado: por el paso de tres meses desde el fallecimiento, es decir el 2/7/2014. Es decir no estamos en presencia de una condición sin plazo concreto de duración sino que el plazo de duración venía establecido desde un principio en la escritura. Otra cosa es que se concrete a partir del fallecimiento de la cedente pero venía establecido en la escritura. Pues bien, entendemos que procede la cancelación registral de la citada condición ya que, al no tratarse de una obligación sin plazo no se le aplica el artículo 82 de la LH. Y no consta en los bienes que nos ocupan anotación registral alguna que justifique la tramitación, durante el periodo de vigencia de la condición, de procedimiento de cualquier tipo para la resolución del contrato por incumplimiento de la cesionaria (...)).».

#### IV

El registrador emitió informe el día 24 de octubre del año 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 10, 11, 18, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 175 y 177 del Reglamento Hipotecario; 147 y siguientes de la Ley de derecho civil de Galicia; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de abril de 1998 y 1 de julio de 2003; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 1999, 12 de abril de 2003 y de 25 de marzo de 2014.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar una condición resolutoria inscrita, garante del cumplimiento de un contrato de vitalicio, por razón de caducidad.

El contrato de vitalicio correspondiente al presente caso consiste en la entrega de determinados bienes o derechos a cambio del deber de cuidado y asistencia durante la vida del alimentado. En dicho acuerdo contractual, otorgado en escritura pública y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, quedó establecida la condición resolutoria como sistema de garantía con transcendencia real en caso de incumplimiento de la mencionada obligación de cuidado y asistencia de la transmitente de los bienes en cuestión. Según resulta de la indicada escritura de constitución del contrato, y así quedó reflejado en la inscripción registral, la condición resolutoria se extinguirá por el transcurso de tres meses contados a partir del fallecimiento del alimentista o cedente. La recurrente considera que transcurridos los mencionados tres meses, debe cancelarse la condición resolutoria.

Bajo este supuesto de hecho, es imprescindible dilucidar las dos cuestiones básicas que tanto el registrador como la recurrente plantean: por un lado, si es de aplicación la norma de cancelación por caducidad prevista en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria al caso en cuestión, y por otro, si el plazo señalado de los tres meses opera sólo para la condición resolutoria como garantía convencional o si también lo hace para su constancia tabular y habilita a la consiguiente cancelación en el Registro de la Propiedad.

2. En relación al primero de los asuntos, hemos de analizar la naturaleza jurídica del contrato de vitalicio. Según los artículos previstos de la Ley de derecho civil de Galicia, el acuerdo se configura como un contrato traslativo en el que a cambio de unos bienes o derechos, el cesionario queda obligado a la asistencia y cuidado del cedente, por lo que no existe un precio aplazado «stricto sensu», y debido a ello no es posible su encuadramiento



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

dentro del supuesto de hecho del último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exige de manera indispensable la existencia de una condición resolutoria en garantía del pago aplazado.

3. Entrando en el análisis del segundo de los problemas planteados –esto es, la posible configuración en el título constitutivo de la condición resolutoria con un plazo de duración del derecho y además de caducidad del asiento- merece recordar de nuevo que la redacción concedida a la cláusula en cuestión fue la siguiente: «La condición resolutoria se extinguirá por el transcurso de tres meses contados a partir del fallecimiento de la alimentista o cedente». Del tenor literal de la misma, no puede concluirse de manera clara y directa la caducidad del asiento, sino que la intención de las partes fue simplemente la de conceder un plazo de duración al derecho de resolver el contrato, el cual corresponderá en vida a la cedente y dentro de los tres meses posteriores a su fallecimiento a sus herederos. La doctrina de este Centro Directivo ha sido clara y reiterada en este aspecto: es preciso expresar que dicho plazo lo es no sólo de vigencia del derecho en cuestión sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria. En el recurso que ahora se analiza, por tanto, la expresión «se extinguirá» se refiere únicamente a la duración del derecho, pero no a la del asiento que lo recoge, por lo que no puede estimarse la pretensión de la recurrente.

No puede considerarse en este punto aplicable la norma prevista en el número 2 del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, al cual parece igualmente alegar la recurrente, puesto que el indicado precepto se refiere a derechos que –como el usufructo- tienen una vida pactada o legalmente fijada y a cuyo fin expiran, y puede procederse a su cancelación registral en dicho momento. Estos derechos, normalmente de goce o disfrute, se agotan en este contenido típico y no otorgan facultades a su titular que permitan alterar la situación jurídica de titularidad del bien gravado con el derecho mediante la transmisión, realización o restitución de los bienes o derechos sobre los que constituyen, como sí ocurre en el caso previsto de la condición resolutoria, donde su ejercicio puede tener reflejo registral incluso después de extinguido el derecho siempre que se hubiese llevado a cabo su ejecución durante su período de vigencia, pudiendo acceder a los libros del Registro con eficacia con posterioridad, de ahí que la legislación hipotecaria exija –aunque para los supuestos ya vistos de pago aplazado– el transcurso del plazo de prescripción de las acciones que llevarán aparejadas para permitir su cancelación.

4. No cabe, por tanto, la cancelación de la condición resolutoria sin el consentimiento del titular registral o de sus herederos, o en su defecto, resolución judicial que así lo ordene.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 9 de enero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.