

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012041

RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Antequera, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la cancelación de una condición resolutoria por caducidad.

*(BOE de 27 de octubre de 2023)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Cancelación por caducidad de una condición resolutoria. Interrupción del plazo de prescripción mediante adición de herencia. Consentimiento del titular.

No corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar el instituto de la prescripción, no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción. El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Aunque el registrador no puede determinar si la prescripción existe o no porque su consideración es exclusiva de los tribunales, **sí puede apreciar la constancia en el Registro de actos que pudieran ser indicativos de que se ha interrumpido el plazo.**

En el supuesto concreto, constan en el Registro la adición de herencia y venta posterior del crédito. De los hechos resulta que por parte del acreedor o acreedores se han llevado a cabo actuaciones que suponen que consideran que el crédito está vigente y la prescripción interrumpida, sin que conste si en su momento el deudor hizo alegaciones frente al requerimiento de pago efectuado, como pudiera ser la pérdida de titularidad del crédito a que alude el recurrente; en definitiva, **a la vista del historial registral de la finca, el registrador tiene indicios efectivos de que puede haberse interrumpido la prescripción.** Por otro lado, en la instancia solicitando la cancelación, se realizan manifestaciones que sostienen la falta de titularidad del crédito a favor del requirente a la fecha del requerimiento, lo que no consta en el historial registral de la finca. Por tanto, existe una controversia sobre la interrupción de la prescripción. Ante esta controversia, a falta de acuerdo entre las partes sobre la existencia o no de la interrupción, deben ser los tribunales quienes en definitiva decidan si hubo o no tal interrupción. Por otra parte, hay en el expediente un concurso de acreedores, y una de las sociedades peticionarias está en liquidación, por lo que es conveniente determinar que devenir ha tenido el crédito en sede concursal.

Por otra parte, los asientos registrales están bajo la **salvaguardia de los tribunales** y, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1504, 1526 y ss., 1964.2 y 1973.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 10, 11, 17, 18, 19 bis, 20, 32, 34, 37, 38, 41, 82, 99 y 100.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7, 9, 59 y 175.

En el recurso interpuesto por don D. P., abogado, en nombre y representación de «Tridium Taraje, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la cancelación de una condición resolutoria por caducidad.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita el día 13 de octubre de 2022 –firmas legitimadas notarialmente el 20 de octubre de 2022– por las representaciones de las entidades «Tridium Taraje, SL», y «Martinsa Fadesa, SA» en liquidación, se solicitaba la cancelación por caducidad de la condición resolutoria que gravaba la finca registral número 28.666 del término de Antequera.

Mediante escritura otorgada el día 2 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, don I. T. G. transmitió a don M. V. M. la registral 28.666 por el precio de 1.622.732,68 euros, de los que 1.202.024,21 euros quedaron aplazados garantizándose con condición resolutoria; esta cantidad sería satisfecha mediante cuatro plazos de 300.506,05 euros cada uno de ellos, los días 31 de octubre de los años 2002, 2003, 2004 y 2005 respectivamente. Dicho aplazamiento estaba garantizado con condición resolutoria expresa a favor del transmitente para el caso de impago de alguno de los plazos establecidos. Esta condición resolutoria constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

Mediante escritura otorgada el día 10 de octubre de 2003 ante el notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo, don M. V. M. vendió la citada finca a la entidad «Fadesa Inmobiliaria, SA» por un precio de 1.600.000 euros, de los cuales, 700.000 euros eran pagados en ese acto y los 900.000 euros restantes serían pagados «mediante justificación por parte de la vendedora mediante certificación bancaria de cada uno de los pagos del precio aplazado con condición resolutoria» de la citada escritura de fecha 2 de noviembre de 2001 (tres plazos de 300.000 euros cada uno de ellos, los días 4 de noviembre de los años 2003, 2004 y 2005). Don M. V. M. se obligaba expresamente a la realización de los pagos aplazados y a la cancelación de la condición resolutoria procedentes de la escritura de fecha 2 de noviembre de 2001. Estos pagos aplazados se garantizaban con condición resolutoria.

Mediante escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2003 ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, don M. V. M. exponía que «Fadesa Inmobiliaria, SA» le había abonado el total importe de la cantidad aplazada y le otorgaba la más eficaz carta de pago por importe de 900.000 euros, solicitando la cancelación de la condición resolutoria que garantizaba la misma, procedente de la escritura de fecha 10 de octubre de 2003; en esta escritura, no se realizaba mención alguna al plazo aplazado en la compraventa de fecha 2 de noviembre de 2001. Causó cancelación de la segunda condición resolutoria de la inscripción 6.^a en el Registro, en fecha 2 de febrero de 2004.

El día 20 de abril de 2021, a la heredera de don I. G. T. le fue notificada cédula de diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia número 1 de A Coruña, en la que se le emplazaba para contestar a una demanda hecha por «Llanos Cooperativa Andaluza-Agrícola los Llanos, SCA» frente a la concursada «Martinsa Fadesa, SA», la administración concursal de ésta y la propia heredera.

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2021 por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, se otorgaba adición a la herencia causada por el fallecimiento de don I. T. G.; el bien que se adiciona a la herencia es un «derecho sobre el supuesto crédito» que consta en la escritura otorgada el día 2 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, por la que el causante vendió una finca a don M. V. M., en la que se pactó el citado aplazamiento de pago del precio de 1.202.024,21 euros. El mismo día y ante el mismo notario de Segovia, se otorgaba posterior escritura de compraventa del referido crédito a favor de «Agrícola los Llanos, SCA». Presentada a inscripción la escritura de adición de herencia, fue calificada negativamente; en virtud de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril de 2022, fue revocado uno de los defectos, y en virtud de Resolución de la misma Dirección General de 23 de enero de 2023, fue inscrita el día 18 de abril de 2023 con la compraventa seguida.

Previamente, en la instancia citada de fecha 13 de octubre de 2022, se había solicitado la cancelación de la condición resolutoria al haber transcurrido los plazos legales de caducidad desde el vencimiento. En la instancia se expresaba que se había realizado un requerimiento de pago hecho por «Agrícola Los Llanos, SCA» mediante acta notarial de fecha 15 de octubre de 2021, que tuvo acceso al Registro mediante instancia privada de fecha 21 de julio de 2022, lo que constaba al Libro Diario 155, asiento número 539, en la que se solicitaba «la interrupción del plazo de prescripción de la condición resolutoria que grava la finca 28.666», pero que «la fecha en la que se hizo el requerimiento de pago el 15 de octubre de 2021, el requirente Agrícola los Llanos SCA ya no era titular del crédito garantizado con la condición resolutoria porque lo había vendido el día anterior, 14 de octubre, a la mercantil Ispalaland SL en virtud de escritura de elevación a público de contrato privado de igual fecha. Dicha escritura se presentó al Libro Diario de operaciones número 153 bajo el asiento 982 con fecha 19-11-2021, pero fue retirada y no se ha vuelto a presentar, razón por la que ha caducado el asiento».

II

Presentada el día 7 de diciembre de 2022 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Antequera, y habiéndose despachado, en virtud de la Resolución citada, los asientos previos el día 18 de abril de 2023, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador que suscribe ha acordado suspender la cancelación solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de hechos [sic].

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I) El precedente documento, fue presentado a el día siete del pasado mes de diciembre, asiento 332 del Diario 156; habiéndose despachado con fecha 18 del corriente mes de abril, los asientos previos 537 y 538 del Diario 155.

II) En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1.º) Según los asientos de este Registro el plazo de caducidad de la condición resolutoria de la que se solicita cancelación mediante la instancia objeto de calificación, se interrumpe con la presentación con fecha 20 de octubre de 2021, bajo los asientos 572 y 573 del Diario de operaciones 153, de las escrituras adición de herencia de un supuesto crédito garantizado con la condición resolutoria otorgada en Segovia el 14 de octubre de 2021 y ante su Notario don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, número 2.367 de protocolo, y la posterior escritura de compraventa del referido crédito otorgada ante el mismo Notario y en igual fecha número 2.368 de protocolo.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hayan sujetos a calificación por el Registrador, quién, 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 a la circunstancia reseñada en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración entre otros los artículos 1504, 1526 y siguientes y 1964.2 del Código Civil; 1, 2, 10, 11, 17, 19 bis, 17, 20, 32, 34, 37, 38, 41 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario:

1. Con arreglo a la Resolución de fecha 26 de abril de 2.006: Es doctrina reiterada de este centro directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos. 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

2. Y por último de conformidad con la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 24 [sic] de enero de 2023, con fecha 18 del corriente mes de abril, se ha inscrito en este Registro la escritura de adición de herencia de un supuesto crédito garantizado con la condición resolutoria de la que se solicita cancelación, otorgada en Segovia el 14 de octubre de 2021 y ante su Notario Don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, número 2.367 de protocolo, y la posterior escritura de compraventa del referido crédito otorgada ante el mismo Notario y en igual fecha número 2.368 de protocolo, lo que ha producido las inscripciones 9.ª y 10.ª de la finca 28.666 del término de Antequera. El último párrafo de esta última resolución determina literalmente: "Por último, en la Resolución de 19 de abril de 2022, el segundo de los defectos señalaba que 'existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito', y respecto de éste, este Centro Directivo resolvió que 'es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia'. Ahora ha sido presentada en el Registro la documentación pertinente para acreditar la existencia de este crédito, y, por tanto, está determinado. Sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que –como afirma el registrador en su calificación– queda fuera del ámbito registral, lo cierto es que la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado de la primera compraventa no ha sido cancelada y el crédito que resulta de la misma, sin entrar en las posibles alegaciones sobre el pago del mismo y de las oposiciones a la acción para su ejercicio, cuya resolución solo corresponde a los tribunales de Justicia, sigue vigente".

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la instancia de cancelación de condición resolutoria que se pretende inscribir, objeto de calificación, por el defecto subsanable señalado al principio de esta nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones legalmente procedentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, además, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí la validez o nulidad de los títulos calificados. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...).

En Antequera, a 2 de mayo de 2.023.–El registrador (firma ilegible), Fdo.: Jose-Maria Vega Rivero.»

Contra la anterior nota de calificación, don D. P., abogado, en nombre y representación de «Tridium Taraje, SL», interpuso recurso el día 23 de junio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si ha transcurrido el plazo de caducidad al que se refiere el artículo 82, párrafo 5.º, de la Ley Hipotecaria respecto de la condición resolutoria en garantía de precio de compra aplazado, inscrita con letra b) sobre la finca registral 28.666 de Antequera, en los términos exigidos en la citada norma para que pueda operar su cancelación.

El Registrador alega que dicho plazo “se ha interrumpido” por lo que no puede operar la cancelación solicitada. No estamos de acuerdo por lo que vamos a decir a continuación, pero antes, conviene hacer algunas precisiones para centrar la cuestión objeto de controversia.

a) Deducimos –la nota no lo aclara– que cuando el Registrador utiliza expresión “interrumpido” se está refiriendo a que el titular del crédito garantizado con la condición resolutoria en cuestión ha interrumpido la prescripción dentro del año siguiente al transcurso del plazo prescriptivo de la acción, única interpretación factible a la luz del inciso final del artículo 82, párrafo 5.º, que reproducimos: “(...) siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”.

b) Descartamos que el Registrador pueda referirse al supuesto de “renovada” porque es evidente que no consta que se haya renovado la condición resolutoria, ni tampoco al supuesto de “ejecutada debidamente la hipoteca”, porque no estamos ante ninguna hipoteca.

c) La nota de calificación nada objeta sobre el dies ad quem del plazo de prescripción de la acción para reclamar el pago del precio aplazado garantizado con la condición resolutoria, que nosotros situamos en el 27 de diciembre de 2020, por las razones indicadas en el punto 3.3 de nuestra instancia, por tanto, entendemos que no es una cuestión controvertida para el Registrador.

d) Lo anterior nos permite deducir que tampoco hay controversia respecto de la fijación del “año siguiente” al que se refiere el último inciso del párrafo 5.º del artículo 82 LH, que es el comprendido entre el 28 de diciembre de 2020 y el 28 de diciembre de 2021.

e) Finalmente, tampoco es cuestión controvertida que los títulos referidos por el Registrador en su nota (escritura de adición a la herencia del “supuesto crédito” y posterior venta de dicho crédito a Agrícola Los Llanos SCA) se presentaron al Registro el día 20 de octubre de 2021, por tanto, dentro de ese “año siguiente”.

La cuestión mollar estriba, por tanto, en si los títulos presentados a inscripción el día 20 de octubre de 2021 tienen capacidad para interrumpir la prescripción de la acción para exigir el cumplimiento de la obligación de pago garantizada en su día con la condición resolutoria.

A nuestro juicio ningún de los títulos referidos pueden calificarse de actos interruptivos de la prescripción, porque ninguno encaja en los supuestos previstos en el artículo 1973 del Código civil:

“La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor.”

Es claro que las escrituras de adición a la herencia y la de posterior venta del crédito a un tercero no reúnen los requisitos de los actos interruptivos que interpreta la Jurisprudencia:

– No contienen expresión alguna de la que pueda deducirse la inequívoca voluntad de reclamar el pago del crédito a su deudor (animus conservandi), “no siendo suficiente la mera manifestación externa de la existencia de un derecho, sin el acto volitivo de una verdadera reclamación a la persona obligada” (STS de 6-12-1968).

– Se hacen de espaldas al sujeto pasivo de la relación jurídica.

El Registrador apoya su nota de calificación en lo resuelto por la Resolución de la Dirección General de 24 [sic] de enero de 2023, lo que carece de lógica jurídica porque dicha resolución no versó sobre si hubo o no un acto interruptivo sino sobre si era inscribible el “supuesto crédito”, cosa bien diferente.

La afirmación de la Dirección General de que el crédito en cuestión “sigue vigente”, que el Registrador hace suya para justificar la nota de calificación, ha de interpretarse desde el punto de vista exclusivamente registral, no sustantivo, como bien señaló la Resolución: “sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que –como afirma el registrador en su calificación– queda fuera del ámbito registral”.

Lo que proclama el párrafo 5.º del artículo 82 de la LH es que procede la caducidad siempre que dentro de ese “año siguiente” no conste que se haya interrumpido la prescripción. Que desde el punto de vista registral el crédito siga “vigente” es presupuesto lógico y necesario para que pueda discutirse ahora su cancelación, pero no obstáculo para impedirlo.

Otras consideraciones a tener en cuenta son las que desarrollamos en nuestra instancia de cancelación bajo el punto 3.4, las cuales omite el Registrador en su nota.

Decíamos allí, y damos por reproducido en este recurso, que el requerimiento de pago hecho por Agrícola Los Llanos SCA mediante acta notarial de 15 de octubre de 2021, que tuvo acceso al Registro mediante instancia privada de 21 de julio de 2022 (libro diario 155, asiento 539) en la que se solicitaba "la interrupción del plazo de prescripción de la condición resolutoria que grava la finca 28.666", no pudo producir ningún efecto interruptivo porque Agrícola lo había vendido el día anterior, 14 de octubre, a la mercantil Ispalaland SL en virtud de escritura de elevación a público de contrato privado de igual fecha. Y es doctrina jurisprudencial reiterada la que establece que la interrupción de la prescripción sólo puede hacerla el titular del crédito, no un tercero, (STS de 23-1-2007, Rcc. 1501/2000). Además, dicha escritura se presentó al libro diario de operaciones n.º 153 bajo el asiento 982 con fecha 19 de noviembre de 2021, pero fue retirada y no se volvió a presentar, razón por la que ha caducado el asiento.

En definitiva, se equivoca el Registrador a denegar la cancelación solicitada. El defecto opuesto no existe por las razones indicadas.

En cuanto a procedimiento, citamos los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de julio de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504, 1526 y siguientes, 1964.2 y 1973 del Código Civil; 1, 2, 10, 11, 17, 18, 19 bis, 17, 20, 32, 34, 37, 38, 41, 82, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2005, 15 de febrero y 26 de abril de 2006, 23 de enero de 2008 y 14 de julio de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril de 2022 y 23 de enero de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe o no la cancelación por caducidad de una condición resolutoria, siendo relevantes los hechos y circunstancias siguientes:

– Mediante instancia privada suscrita el día 13 de octubre de 2022 –con firmas legitimadas notarialmente el día 20 de octubre de 2022– por representantes de las entidades «Tridium Taraje, SL», y «Martinsa Fadesa, SA» en liquidación, se solicita la cancelación por caducidad de la condición resolutoria que grava la finca 28.666 del término de Antequera.

– Mediante escritura de fecha 2 de noviembre de 2001, don I. T. G. transmitió a don M. V. M. la registral 28.666 por el precio de 1.622.732,68 euros, de los que 1.202.024,21 euros quedaron aplazados garantizándose con condición resolutoria; esta cantidad sería satisfecha mediante cuatro plazos de 300.506,05 euros cada uno de ellos, los días 31 de octubre de los años 2002, 2003, 2004 y 2005 respectivamente. Dicho aplazamiento está garantizado con condición resolutoria expresa a favor del transmitente para el caso de impago de alguno de los plazos establecidos. Esta condición resolutoria consta inscrita en el Registro.

– Mediante escritura de fecha 10 de octubre de 2003, don M. V. M., vendió la citada finca a la entidad «Fadesa Inmobiliaria, SA», por un precio de 1.600.000 euros, de los cuales, 700.000 euros son pagados en ese acto, y los 900.000 euros restantes, serán pagados «mediante justificación por parte de la vendedora mediante certificación bancaria de cada uno de los pagos del precio aplazado con condición resolutoria» de la citada escritura de fecha 2 de noviembre de 2001 (tres plazos de 300.000 euros cada uno de ellos, el día 4 de noviembre de los años 2003, 2004 y 2005). Don M. V. M. se obliga expresamente a la realización de los pagos aplazados y a la cancelación de la condición resolutoria procedentes de la escritura de fecha 2 de noviembre de 2001. Estos pagos aplazados se garantizan con condición resolutoria.

– Mediante escritura de fecha 10 de noviembre de 2003, don M. V. M. expone que «Fadesa Inmobiliaria, SA» le ha abonado el total importe de la cantidad aplazada y le otorga la más eficaz carta de pago por importe de 900.000 euros, solicitando la cancelación de la condición resolutoria que garantizaba la misma, procedente de la escritura de fecha 10 de octubre de 2003; en esta escritura no se realiza mención alguna al plazo aplazado en la compraventa de fecha 2 de noviembre de 2001. Causó cancelación de la segunda condición resolutoria de la inscripción 6.ª en el Registro, en fecha 2 de febrero de 2004.

– El día 20 de abril de 2021 le fue notificada a la heredera de don I. G. T. cédula de diligencia de ordenación de un Juzgado, en la que se le emplazaba para contestar a una demanda hecha por «Llanos Cooperativa Andaluza»

–Agrícola los Llanos, SCA»– frente a la concursada «Martinsa Fadesa, SA», la administración concursal de ésta y la propia heredera.

– Mediante escritura fecha de 14 de octubre de 2021, se otorga adición a la herencia causada por el fallecimiento de don I. T. G; el bien que se adiciona a la herencia es un «derecho sobre el supuesto crédito» que consta en la escritura de fecha 2 de noviembre de 2001, por la que el causante vendió una finca a don M. V. M. en la que se pactó el citado aplazamiento de pago del precio de 1.202.024,21 euros. El mismo día y ante el mismo notario, se otorga posterior escritura de compraventa del referido crédito a favor de «Agrícola los Llanos, SCA». Presentada a inscripción la escritura de adición de herencia, fue calificada negativamente; en virtud de Resolución de 19 de abril de 2022, fue revocado uno de los defectos, y en virtud de Resolución de 23 de enero de 2023, fue inscrita el 18 de abril de 2023 con la compraventa seguida.

– Previamente, en la instancia citada de fecha 13 de octubre de 2022, se había solicitado la cancelación de la condición resolutoria al haber transcurrido los plazos legales de caducidad desde el vencimiento. En la instancia se expresa que se ha realizado un requerimiento de pago hecho por «Agrícola Los Llanos, SCA» mediante acta notarial de fechas 15 de octubre de 2021, que tuvo acceso al Registro mediante instancia privada de fecha 21 de julio de 2022, lo que consta al Libro Diario 155, asiento número 539, en la que se solicita «la interrupción del plazo de prescripción de la condición resolutoria que grava la finca 28.666», pero que «la fecha en la que se hizo el requerimiento de pago el 15 de octubre de 2021, el requirente Agrícola los Llanos SCA ya no era titular del crédito garantizado con la condición resolutoria porque lo había vendido el día anterior, 14 de octubre, a la mercantil Ispalaland SL en virtud de escritura de elevación a público de contrato privado de igual fecha. Dicha escritura se presentó al Libro Diario de operaciones número 153 bajo el asiento 982 con fecha 19 de noviembre de 2021, pero fue retirada y no se ha vuelto a presentar, razón por la que ha caducado el asiento».

El registrador señala como defecto que el plazo de prescripción ha sido interrumpido mediante la adición de herencia de fecha 14 de octubre de 2021, por lo que no puede ser cancelada más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho.

El recurrente alega lo siguiente: que ninguno de los títulos referidos, pueden calificarse de actos que interrumpan la prescripción, porque ninguno encaja en los supuestos previstos en el artículo 1973 del Código Civil; que esos títulos no contienen expresión alguna de la que pueda deducirse la inequívoca voluntad de reclamar el pago del crédito a su deudor; que la interrupción de la prescripción sólo puede hacerla el titular del crédito, no un tercero, por lo que las actuaciones de «Agrícola Los Llanos, SCA» son de tercero dado que había vendido anteriormente.

2. En primer lugar, hay que hacer constar que la inscripción de la escritura de adición de la herencia y la compraventa seguida del crédito, fueron inscritas en virtud de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de enero de 2023, lo que causó las inscripciones 9.^a y 10.^a de la finca 28.666 del término de Antequera. Previamente, en la Resolución de 19 de abril de 2022 fue revocado el tercer defecto, pero el segundo de los defectos señalaba que «existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito», y respecto de éste, este Centro Directivo resolvió que «es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia». Presentada en el Registro la documentación pertinente para acreditar la existencia de este crédito, está determinado. En la citada Resolución de 23 de enero de 2023, se afirma lo siguiente: «Sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que –como afirma el registrador en su calificación– queda fuera del ámbito registral, lo cierto es que la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado de la primera compraventa no ha sido cancelada y el crédito que resulta de la misma, sin entrar en las posibles alegaciones sobre el pago del mismo y de las oposiciones a la acción para su ejercicio, cuya resolución solo corresponde a los tribunales de Justicia, sigue vigente».

Esa vigencia del crédito conlleva la de los derechos accesorios del mismo y por lo tanto la condición resolutoria que lo garantiza. Así lo declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2003, en un caso de cesión del crédito consistente en la obligación del pago aplazado que constaba documentado en determinadas cambiales y garantizado con condición resolutoria, que entendió que la cesión comprende los derechos accesorios del crédito cedido y por lo tanto de la condición resolutoria: «es inoperante especular si lo que se cede o transfiere entonces es todo el contrato o sólo el crédito, porque, en el primer caso, claro es, quedaría afectada de relevancia consentidora la persona del comprador (STS 12-12-2002), porque, se repite, el objeto escrito de la cesión lo es del crédito, pero, unido a la garantía de la resolución por impago, evento que sólo opera «ex post» por un incumplimiento, o sea, el contrato persiste, salvo que acontezca esta contingencia, como ocurrió».

3. Esta Dirección General, en Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 14 de julio de 2010 afirmó que el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo la posibilidad de que, a solicitud del titular registral de

cualquier derecho sobre la finca afectada, pueda procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta ley –y también de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación–, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, «cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca». Se trata de un supuesto legal de caducidad de la inscripción de la condición resolutoria o de la hipoteca, que se basa en el transcurso del plazo de prescripción civil del derecho y otro año adicional, sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas.

4. Ahora se trata de determinar si ha sido interrumpida la prescripción de las acciones y si, en cualquier caso, corresponde o no al registrador apreciar si se ha producido esa interrupción.

El artículo 1973 del Código Civil establece que «la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor». El registrador entiende que ha sido interrumpida la prescripción mediante la adición de herencia de fecha 14 de octubre de 2021, por lo que no puede ser cancelada la condición más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho. El recurrente sostiene que se ha realizado el requerimiento de pago de fecha 15 de octubre de 2021, que tuvo acceso al Registro el día 21 de julio de 2022, pero que a esa fecha el requirente ya no era titular del crédito garantizado con la condición resolutoria porque lo había vendido el día anterior, 14 de octubre de 2021, mediante escritura que se presentó en el Registro el día 19 de noviembre de 2021 pero retirada, ha caducado ese asiento; por lo que entiende que haciéndose el requerimiento por persona distinta del acreedor, no ha sido interrumpida la prescripción.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo que (vid. «Vistos» y, por todas, Resolución de 18 de mayo de 2006) que no corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar el instituto de la prescripción, (cfr. artículos. 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006), no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción. El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Aunque el registrador no puede determinar si la prescripción existe o no porque su consideración es exclusiva de los tribunales, conforme al propio artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, sí puede apreciar la constancia en el Registro de actos que pudieran ser indicativos de que se ha interrumpido el plazo; en el supuesto concreto, constan en el Registro la adición de herencia y venta posterior del crédito de fecha 14 de octubre de 2021, inscritas el día 18 de abril de 2023 como consecuencia de las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de abril de 2022 y 23 de enero de 2023. De los hechos resulta que por parte del acreedor o acreedores se han llevado a cabo actuaciones que suponen que consideran que el crédito está vigente y la prescripción interrumpida, sin que conste si en su momento el deudor hizo alegaciones frente al requerimiento de pago efectuado, como pudiera ser la pérdida de titularidad del crédito a que alude el recurrente; en definitiva, a la vista del historial registral de la finca, el registrador tiene indicios efectivos de que puede haberse interrumpido la prescripción.

Por otro lado, en la instancia solicitando la cancelación, se realizan manifestaciones que sostienen la falta de titularidad del crédito a favor del requirente a la fecha del requerimiento, lo que no consta en el historial registral de la finca. Por tanto, existe una controversia sobre la interrupción de la prescripción en virtud de alguno de los supuestos del artículo 1973 del Código Civil. Ante esta controversia, a falta de acuerdo entre las partes sobre la existencia o no de la interrupción, deben ser los tribunales quienes en definitiva decidan si hubo o no tal interrupción. Por otra parte, hay en el expediente un concurso de acreedores, y una de las sociedades peticionarias está en liquidación, por lo que es conveniente determinar que devenir ha tenido el crédito en sede concursal.

Esto cohonesta con la fundamentación de la Resolución de 23 de enero de 2023, en el párrafo antes transcrito.

Por otra parte, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 19 de septiembre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.