

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15763 *Resolución de 25 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don D. N. C., en nombre y representación de la entidad «Resqueta, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Eulalia Martínez Martino, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don D. N. C., en nombre y representación de la entidad «Resqueta, S.L.», se solicitó la cancelación de la condición resolutoria inscrita en las fincas registrales números 24.642, 24.643 y 36.573 del Registro de la Propiedad de Manzanares. Dicha condición tenía su origen en el contrato de compraventa mediante escritura otorgada ante el notario de Manzanares, don José María Delgado Bello, el día 4 de enero de 1977. En dicho contrato se pactó que el mismo quedaría resuelto: 1.º) si el adquirente no presentara para su aprobación dentro del plazo establecido en la estipulación tercera (antes de transcurrir seis meses desde 15 de marzo de 1977), el proyecto definitivo de la urbanización e instalaciones a efectuar en la parcela; 2.º) si el adquirente no concluyere las obras de construcción en el plazo establecido en la estipulación cuarta (ocho años a partir de la formalización de la escritura otorgada el 18 de septiembre de 1987), y 3.º) si el adquirente incumpliera la prohibición de disponer y gravar por actor intervivos hasta que no estén totalmente concluidas las construcciones e instalaciones en los términos previstos en la estipulación quinta.

II

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

«Registro de la Propiedad de Manzanares.

Asiento: 1352 Diario: 134.

Calificado el precedente documento instancia de fecha 14-5-2018 suscrita por don D. N. C., como Administrador Único de la sociedad Resqueta, S.L., que se presentó en este Registro de la Propiedad el día 14-5-2018, y tras consulta vía telemática al Registro Mercantil de Madrid mediante Flei, el día 16-5-2018, a efectos de la inscripción del citado Administrador Único, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha practicado las notas marginales siguientes: al tomo 904, libro 388, folios 70, 73,88, 91 y 94, fincas 24642, 24643, 24648, 24649 y 24650 respectivamente, notas al margen de la inscripción 1.^a

La titularidad y cargas de la finca a la que se refiere el documento resultan de las notas simples informativas que se adjuntan.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y con los efectos de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Se suspende la cancelación de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: El documento que provoca la presente nota de calificación consisten en una instancia privada en la que el dueño de las fincas registrales 24642, 24643 y 36573 solicita la cancelación de las condiciones resolutorias que gravan las fincas al amparo del artículo 210 regla 8.ª de la Ley Hipotecaria de forma directa y sin tramitación del expediente al que se refieren las reglas anteriores del citado artículo.

Las condiciones resolutorias cuya cancelación se solicita garantizaban el cumplimiento de una obligación de hacer (construir en un plazo) y de no hacer (no enajenar ni gravar hasta tanto no estén totalmente concluidas las construcciones a realizar en las parcelas). Por tanto como vemos se garantiza con condición resolutoria en primer lugar una obligación de construir en la que se establece un plazo para su cumplimiento (ocho años desde el 18 de septiembre de 1987). Y en segundo lugar una obligación de no enajenar o gravar para la que no se establece plazo sino que está subordinada a la condición de que se concluyan las obras.

Fundamentos de Derecho:

El defecto que impide la cancelación solicitada al amparo del artículo 210 de la Ley Hipotecaria regla octava, es que no ha transcurrido el plazo de 40 años desde la inscripción que tuvo lugar el día 23 de febrero de 1989 tal y como prevé el párrafo segundo del citado artículo 210 regla octava.

Como ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de Registro y del Notariado (Resoluciones de fecha 25-3-2014, 2-12-2015 y 21-4-2016) en la actualidad las condiciones resolutorias que no garantizan precio aplazado, sino cualquier otra obligación, no pueden cancelarse sin consentimiento del titular registral ni al amparo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario y actual artículo 210 regla octava, párrafo primero, ni del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria; tan solo resulta de aplicación el artículo 210 regla octava, párrafo segundo que prevé su cancelación, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago de la obligación integra garantizada.

Por tanto, en el presente caso, y respecto de la condición resolutoria en garantía de la obligación de no enajenar ni gravar, tiene perfecto encaje el artículo 210 de la Ley Hipotecaria regla octava párrafo segundo. Y en cuanto a la condición resolutoria en garantía de la obligación de construir en un plazo, como señala la Dirección General de Registro y del Notariado en la Resolución de 2 de diciembre de 2015, aunque este supuesto no tiene encaje en la literalidad del artículo 210 regla octava párrafo segundo, por cuanto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que se debió cumplir íntegramente la obligación garantizada, y en este caso se ha establecido un plazo, no obstante puede practicarse la cancelación por el trascurso de 40 años por aplicación del artículo 210 regla octava párrafo segundo, puesto que no hay ningún otro precepto que sea de aplicación y en el que tenga mejor encaje.

Siendo insubsanable el defecto se deniega la cancelación. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Esta nota de calificación puede (...):

Manzanares 5 de junio de 2018 La registradora (firma ilegible): Fdo: María Eulalia Martínez Martino».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. N. C., en nombre y representación de la entidad «Resqueta, S.L.», interpuso recurso el día 27 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

I. Mediante instancia de fecha 5 de junio de 2018 (...) Resqueta, S.L.U solicitó, «al amparo de lo dispuesto en los artículos 82.5, 198 y 210 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Hipotecario», según consta en el primer párrafo de la instancia, la cancelación de las condiciones resolutorias establecidas sobre las fincas registrales

números 24.642, 24.643 y 36.573 del Registro de la Propiedad de Manzanares, de titularidad de Resqueta, S.L.

Según certificaciones de dominio y cargas de las fincas que se acompañan, en las que consta la titularidad de Resqueta, S.L. sobre las referidas fincas, las condiciones resolutorias cuya cancelación se solicita se establecieron «en la escritura de compra otorgada en Manzanares el 4 de enero de 1977, ante el Notario don José María Delgado Bello, que causó la inscripción 1.^a, con fecha 16 de febrero de 1977, al folio 180, del tomo 868 del archivo; modificada por otra escritura otorgada en Manzanares el 15 de marzo de 1977, ante el Notario don Ángel Sanz Iglesias, que causó la inscripción 2.^a, con fecha 6 de junio de 1977, al folio 182 de referido tomo, que fue modificada a su vez por la escritura otorgada en Ciudad Real el 18 de septiembre de 1987, ante el Notario don José Luis Garralda Barretto, que causó la inscripción 3.^a, con fecha 23 de febrero de 1989, al folio 74, del tomo 972 del archivo, quedando la misma con la siguiente redacción: 'Tercera: el comprador se compromete a respetar íntegramente en cuanto a las edificaciones e instalaciones a realizaren la parcela adquirida se refiere, las normas urbanísticas de la zona, dictadas o que en lo sucesivo se dicten, a cuyo efecto dicho adquirente se obliga a presentaren la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, antes de transcurrir seis meses desde el quince de marzo de mil novecientos setenta y siete, y para su aprobación por el citado Organismo el proyecto definitivo de la urbanización de los terrenos e instalaciones a ejecutar. Para la validez de cualquier alteración que con posterioridad a su aprobación pretenda introducir el comprador en el proyecto, será necesaria la previa autorización de Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Cuarta: El adquirente se obliga a comenzar la edificación de las distintas parcelas, con la debida licencia municipal, antes de transcurrir seis meses de la fecha en que le sea aprobado el proyecto por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Consejería de Política Territorial, a realizada al ritmo que señale dicho proyecto de construcción y terminarla en el plazo máximo de tres años, a contar de su iniciación. La Consejería de Política Territorial se reserva el derecho de inspeccionar las obras en construcción a fin de asegurar que se ejecuten con arreglo al proyecto aprobado, quedando obligado el adquirente a facilitar el técnico designado la labor de inspección que se le encomiende. El plazo previsto para la total realización de las edificaciones contempladas en esta cláusula, modificada por la escritura de 15 de marzo de 1977, será de ocho años a partir de la formalización de la escritura otorgada el 18 de septiembre de 1987. Quinta: hasta tanto no estén totalmente concluidas las construcciones e instalaciones a realizar en las parcelas, conforme al proyecto aprobado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Consejería de Política Territorial, no podrá el adquirente enajenarla, ni gravarla por actos intervivos, total o parcialmente, sin autorización expresa de dicho órgano. El nuevo adquirente, en su caso, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente. Cuando se autorice la constitución de hipotecas sobre la parcela vendida, a favor de establecimientos oficiales de crédito y garantía de los concedidos para la edificación e instalación del inmueble, dichas hipotecas tendrán el carácter preferente sobre las condiciones resolutorias pactadas en este instrumento. El precio de venta de la parcela sin edificar, para autorizar su enajenación, no podrá exceder del que resulte de multiplicar el módulo vigente de V.P.O. en el momento de la enajenación por 0,15 y por la superficie útil edificable. Sexta: este contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia de Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, en los siguientes supuestos: 1.^a, si el adquirente no presentara para su aprobación por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, dentro del plazo establecido en la estipulación tercera, el proyecto definitivo de la urbanización e instalaciones a efectuar en la parcela. 2.^a Si el adquirente no concluyere las obras de construcción en el plazo establecido en la estipulación cuarta. 3.^a Si el adquirente incumpliera la limitación establecida en la estipulación quinta. Resuelto el contrato y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan el comprador tendrá derecho a

la devolución del ochenta por ciento del precio de la venta, deducidos de dicho tanto el importe de las cargas y gravámenes que se hubieran podido constituir, de las que el adquirente dará cuenta a la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en el momento de su constitución. En cuanto a las obras y edificaciones que dicho adquirente haya podido realizar en la parcela, tendrá derecho a que su importe, calculado por los servicios técnicos de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha conforme a las normas de valoración de la Ley de Expropiación forzosa, le sea abonado cuando la misma parcela sea transmitida a un tercero. Para el caso de que las cargas y gravámenes constituidas con la autorización que se establece, sobrepase el ochenta por ciento que del precio de la venta tiene derecho a percibir el comprador, del exceso se reintegrará a la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha con cargo al importe en que se valoren las obras o edificaciones a que antes se hizo referencia. En todo caso, el dominio de la parcela vendida, con sus accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al Patrimonio de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, la cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitida en Derecho y el pago o consignación a favor del interesado del citado ochenta por ciento, con las deducciones que procedan».

II. La indicada instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Manzanares y fue calificada negativamente el día 5 de junio de 2018, según Nota de Calificación (...) si bien se canceló la condición resolutoria «1.ª, si el adquirente no presentara para su aprobación por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, dentro del plazo establecido en la estipulación tercera, el proyecto definitivo de la urbanización e instalaciones a efectuar en la parcela», según consta en las notas simples de las fincas expedidas tras la calificación negativa (...)

Fundamentos de Derecho:

Primero. El recurso se interpone dentro del plazo establecido para ello dado que la nota de calificación que se recurre fue notificada con fecha 21 de junio de 2018.

Segundo. El quinto párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías, 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 o interrumpida la prescripción.

Y el artículo 4.1 del Código Civil dispone que «Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón».

La Exposición de Motivos del Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, que estableció la vigente redacción del Título Preliminar y, por tanto, del artículo 4.1 del Código Civil, al referirse a la analogía indica que «Esta no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible, por consideraciones de identidad o de similitud, al supuesto no previsto».

La Sentencia del Tribunal Supremo n.º 416/2011, de 16 de junio, señala que «El art. 4.1 CC establece un sistema para integrar las lagunas que presenta un texto legal, sistema que se basa en un argumento de probabilidad que tiene su fundamento en una razón de semejanza, no de igualdad, de modo que dada una norma que predica una determinada calificación normativa de un objeto, se debe extraer el significado, que comprenda también aquellos sujetos que no están estrecha ni literalmente incluidos,

pero presentan con los previstos una semejanza, asumida como relevante en orden a la identidad de las situaciones».

Y la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 514/2012, de 20 de julio, señala que «La analogía no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible por consideraciones de identidad o similitud al supuesto no previsto; se condiciona así la aplicación del método analógico a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado, debiendo acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configurados (SSTS 20 de febrero de 1998; 13 de junio de 2003; 18 de mayo 2006; 22 de junio 2007, entre otras)».

En consecuencia y dado que la cancelación que permite el quinto párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria tiene su fundamento en la prescripción de las obligaciones garantizadas con la condición resolutoria, procede aplicar analógicamente a todas las condiciones resolutorias el régimen establecido en dicha norma para la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado.

Si no se hiciera así resultaría que, siendo la obligación principal del comprador la de pagar el precio, si la obligación principal se garantiza con condición resolutoria podría cancelarse conforme al quinto párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pero si se establecen obligaciones accesorias o complementarias que se garantizan con condición resolutoria –como ocurre en el supuesto de hecho objeto del recurso, en el que se establecieron obligaciones de construir en el plazo de ocho años a partir de la formalización de la escritura otorgada el 18 de septiembre de 1987 y de no enajenar o gravar en tanto no estén totalmente concluidas las construcciones e instalaciones, que se garantizaron con condición resolutoria–, las mismas no pueden cancelarse aunque hayan prescrito las acciones para exigir su cumplimiento, dando lugar al absurdo de poder cancelarse la condición resolutoria que garantiza la obligación principal, pero no la que garantiza las obligaciones accesorias o complementarias.

En su virtud, solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo; tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa efectuada el día 5 de junio de 2018 por la Sra. Registradora de la Propiedad de Manzanares; y, en consideración a lo expuesto, dicte Resolución acordando estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Sra. Registradora».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 31 de julio de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, 11, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 13 (en la parte vigente tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001), 58, 59 y 177 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 26 de abril de 2006, 20 de octubre de 2007, 15 de marzo de 2012, 6 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de marzo de 2014, 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual el representante de la sociedad dueña de determinadas fincas solicita, «al amparo de lo dispuesto en los artículos 82.5, 198 y 210 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Hipotecario», la cancelación de una condición resolutoria –pactada en escritura de compraventa de 4 de enero de 1977– en garantía del cumplimiento –en lo que interesa en este recurso– de una obligación de

hacer (concluir las obras de construcción en el plazo de ocho años a partir del 18 de septiembre de 1987) y no hacer (no disponer ni gravar por acto inter vivos hasta que no estén totalmente concluidas las construcciones e instalaciones en los términos previstos en la escritura).

La registradora deniega la cancelación solicitada por no haber transcurrido el plazo de cuarenta años desde la inscripción que tuvo lugar el día 23 de febrero de 1989 tal y como exige el párrafo segundo del artículo 210, regla octava, de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, que tiene su fundamento en la prescripción de las obligaciones garantizadas con condición resolutoria, es aplicable analógicamente a todas las condiciones resolutorias.

2. 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 produjo 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, 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, 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, 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, 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.

3. Limitados a lo que constituye la calificación, como señala la registradora en su nota, el presente caso no tiene encaje en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución de 25 de marzo de 2014, ni tampoco en la literalidad del artículo 210, regla octava, de la misma ley, por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en este caso el cumplimiento debió verificarse en el plazo de ocho años desde la fecha de formalización del contrato, 18 de septiembre de 1987. Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación 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, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la Ley Hipotecaria en sus apartados anteriores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 25 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.