

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21634** *Resolución de 28 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cullera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de proindiviso.*

En el recurso interpuesto por don A. L. P. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cullera, doña María Elena Domínguez Prieto, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de proindiviso.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 31 de agosto de 2000 por el notario de Valencia, don José Alicarte Domingo, ratificada por otra el día 30 de octubre de 2003 ante el notario de Palma de Mallorca, don Carlos Jiménez Gallego, se procedió por todos los propietarios de varias fincas, que les pertenecían por quintas e iguales partes, a la disolución del condominio sobre las mismas. Interesaba a los efectos de este expediente que una de las fincas era una urbana, en la que constaba «libre de cargas y gravámenes, según manifiestan», y en el título, constaba lo siguiente: «Dichas fincas fueron adquiridas, en cuanto a la nuda propiedad, por quintas partes indivisas (...), por cesión a cambio de alimentos (...) de sus padres Don E. P. G. y Doña P. L. S., mediante escritura pública (...) consolidaron el pleno dominio al fallecimiento de sus padres Don E. P. G., fallecido el día 26 de marzo de 2.000, y Doña P. L. S. el 17 de octubre de 1.999, lo que acreditan mediante los correspondientes certificados de defunción, que me exhiben, testimonio de los cuales dejo incorporados a esta matriz». Se procedía a la liquidación de la comunidad y la citada urbana, entre otros, se adjudicaba a uno de los copropietarios.

En el historial de esta finca en el Registro de la Propiedad, constaba que estaba gravada con condición resolutoria que garantizaba la obligación de alimentos de por vida a favor de los citados padres cedentes de los bienes, estableciéndose que, en caso de fallecimiento de los cesionarios, la obligación de prestar alimentos pasaría a sus herederos, siendo que «los cesionarios no podrán disponer de los bienes cedidos por actos inter-vivos sin el consentimiento expreso de los cedentes».

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Cullera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Gestoría Administrativa Carlos Cortell S.L.P. presentó en este Registro de la Propiedad el pasado día dos de mayo una escritura autorizada por el Notario de Valencia Don José Alicarte Domingo, el día 31 de agosto de 2000, número 3325 de protocolo, por la que se formalizan las operaciones de extinción de proindiviso.

Dicho documento causó el asiento número 449 del tomo 89 del Libro Diario de este Registro, siendo retirado y posteriormente devuelto el pasado treinta de junio.

La Registradora que suscribe, previa calificación del documento reseñado en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes Fundamentos de Derecho:

La finca objeto de extinción de proindiviso está gravada con una condición resolutoria constituida en garantía de una cesión a cambio de alimentos y prohibición de disponer por actos intervivos sin el consentimiento expreso de los cedentes. Por lo que para la cancelación de la misma, será necesario el consentimiento de su titular registral, en este caso, de sus herederos previa acreditación de su condición de tales, o resolución judicial, ex artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Cullera, a 21 de julio de 2022. La registradora (firma ilegible) Firmado: María Elena Domínguez Prieto».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. P. interpuso recurso el día 6 de septiembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

– I- (...)

– II- (...) la Registradora no autoriza la inscripción porque para cancelar la prohibición de disponer, considera necesario el consentimiento del titular registral, es decir, sus herederos, al haber fallecido los cedentes.

De modo que la Registradora es conocedora de que los cedentes han fallecido, así lo reconoce en la propia calificación y, también es conocedora de que la cesión de los bienes se efectuó a cambio de alimentos vitalicios que por causa legal se ha extinguido por el fallecimiento de los alimentistas. Sin embargo, no considera extinguida la prohibición de disponer ni, al parecer, la condición resolutoria, pues a ella también hace referencia la calificación recurrida.

– III-

Fondo del asunto

a) Extinción de las garantías con la extinción de la obligación principal.

Sostenemos, contrariamente a la resolución de la Registradora de la Propiedad de Cullera, que la extinción del contrato de alimentos producida al fallecer los alimentistas, por mor de lo establecido en el artículo 1.794, en relación con lo establecido en el artículo 152 del CC, extingue tanto la reserva de usufructo, como la condición resolutoria como la prohibición de disponer, sin necesidad del consentimiento expreso ni de los cedentes ya fallecidos cuando se verificó la adjudicación del inmueble a doña M. P. P. L. mediante la extinción de los proindivisos, ni la de los herederos de los cedentes, pues extinguida la deuda principal se extinguen las obligaciones accesorias –artículo 1.190 del CC– pues tanto la prohibición de disponer, como la condición resolutoria explícita y la propia reserva de usufructo, no son más que medidas de garantía de cumplimiento de la obligación vitalicia del pago de alimentos que, por definición y causa legal, se extingue con el fallecimiento del alimentista y, con ella, la de las garantías de cumplimiento de la obligación principal.

Aunque hubiera habido herederos que no hubieran sido cesionarios, que no es el caso, la cesión del pleno dominio se consumaría en el mismo momento del fallecimiento de los alimentistas. De modo que los herederos –caso de que los hubiera sin ser cesionarios, que insistimos no existen– nada tendrían que decir, salvo impugnar judicialmente la cesión, en su caso, si ésta hubiera sido realizada en perjuicio de hipotéticos derechos hereditarios.

Es innegable que, como se desprende del propio artículo 1.791 del CC., la vida del perceptor de alimentos determina la duración del contrato vitalicio, lo que concuerda con la aplicabilidad, por remisión del artículo 1.794 del CC., de la primera causa de extinción

prevista para los alimentos legales –artículo 152 del CC.–, cual es la muerte del acreedor. Debe concluirse, pues, que el derecho de crédito que ostenta el perceptor de alimentos no es transmisible ni inter vivos, ni mortis causa y, consecuentemente, los herederos nada pueden objetar a la misma.

La obligación de alimentos pervive solo para el obligado tras su fallecimiento, pero no para el alimentista tras el deceso de éste.

En efecto, el artículo 1.797 del CC., contempla algunas medidas de garantía que amparan la pervivencia de la obligación para el obligado a prestar alimentos y la transmisibilidad de la obligación de prestar asistencia desde el punto de vista del deudor, mediante la remisión al artículo 157 LH. El primero de los preceptos citados se refiere a las posibles garantías del cumplimiento de la obligación asistencial cuando los bienes o derechos transmitidos a cambio de la obligación de alimentos sean registrables, en cuyo caso se pronuncia sobre la admisibilidad de la llamada condición resolutoria expresa – artículos 9.2 y, por analogía, 11 de la LH–, así como por la posibilidad de garantizar la deuda con el derecho de hipoteca regulado en el artículo 157 de la LH., es decir, la hipoteca en garantía de prestaciones periódicas. Siendo éste el modelo de hipoteca que se mantiene tras la ejecución se discute si esa resistencia a la extinción comporta o no la subrogación del adquirente en la deuda. De optarse por la afirmativa, resultaría claro que el nuevo deudor sería persona distinta al que inicialmente fue parte en el contrato de alimentos. Si se niega la subrogación, la consecuencia de la ejecución radicaría simplemente en la existencia de un tercer poseedor de finca hipotecada, con mantenimiento de la obligación en cabeza del deudor originario. Ni que decir tiene que la confianza del alimentista en la garantía personal habrá quedado, en este caso, más que afectada.

En ningún caso la obligación pervive en caso del fallecimiento del alimentista y, desde luego, con la extinción de la obligación principal se extinguen las garantías de su cumplimiento, tales como la condición resolutoria explícita, la reserva de usufructo o la obligación de no disponer sin consentimiento del cedente.

Por otra parte, es patente que el contrato vitalicio se puede pactar a favor de una pluralidad de sujetos y que, en estos casos, la vida contemplada a los efectos de extinción del contrato será la del fallecido en último lugar, como establece la STS de 2 julio 1992: “El vitalicio puede tomar como módulo de duración la vida de varias personas y ser éstas las acreedoras, como cedentes, a ser tenidas en compañía de la cesionaria, que ha de cuidarlas, asistirles, atenderlas y prestarles alimentos en la extensión determinada en el art 142 CC.”

Habiendo fallecido don E. P. G., en último lugar, el día 26 de marzo de 2.000. Es en esa fecha cuando se extinguió el contrato vitalicio de modo que en el otorgamiento de la escritura de extinción de proindivisos efectuada el 31 de agosto de 2.000, el contrato vitalicio se había extinguido y con él la obligación principal –prestación de alimentos– y las medidas accesorias adoptadas en garantía de cumplimiento de la principal –reserva de usufructo, condición resolutoria explícita y prohibición de disponer–, sin que ni los cedentes ya fallecidos ni sus herederos tengan que prestar ningún consentimiento a la extinción del condominio cuya inscripción se solicitó por Gestoría Administrativa Carlos Cortell SLP. en interés del suscribiente.

b) Sobre la cancelación registral de la inscripción de las garantías de la obligación de alimentos vitalicios.

La calificación negativa que se recurre adolece de una parquedad absoluta en la motivación de la misma, limitándose a señalar que han de prestar consentimiento los herederos de los cedentes, ex artículo 82.1 de la LH., que establece que las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Sin embargo, la Registradora no ha tenido en cuenta el párrafo segundo que dispone que podrán, no obstante, ser canceladas sin los requisitos del consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción a cancelar o sentencia no recurrida en casación, 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.

En el apartado anterior, ya hemos fundamentado las razones por las cuales consideramos que las garantías de condición resolutoria explícita y prohibición de disponer se han extinguido por causa legal con la obligación principal. Pero es que, además, del propio título de cesión de bienes a cambio de alimentos se extrae que los cedentes querían garantizar el pago de los alimentos mientras los alimentistas vivieran y de los hechos se concluye que tal obligación se cumplió por los alimentantes, pues ninguna acción se haya interpuesto para exigir el cumplimiento de la misma ni antes ni después del fallecimiento, ocurrido el último hace ya más de 22 años.

En efecto, han transcurrido más de veintidós años desde la extinción del contrato vitalicio –el tiempo que va desde el 26 de marzo de 2.000 hasta ahora–, sin que se haya interpuesto acción ninguna por ningún presunto interesado.

Es obvio que las garantías que ofrece el Registro quedan suficientemente afianzadas desde el punto de vista legal y judicial.

Por ello, otra de las cinco fincas objeto de extinción del proindiviso que se instrumentaron en la escritura que ha sido calificada negativamente, ha sido inscrita conforme a lo estipulado en dicha escritura, afectando al Registro de la Propiedad de Tarancón, cuyo titular ha aceptado proceder a la inscripción, sin oponer calificación negativa alguna».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 9 de septiembre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255 del Código Civil; 3, 11, 59, 82, 156 y 157 de la Ley Hipotecaria; 73, 83, 155, 174, 177, 179, 208, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero, 19 de marzo, 3, 21, 22, 23 y 24 de mayo y 24 de junio de 2013, 11 de marzo de 2014, 16 de febrero, 25 de marzo, 10 de junio y 15 de julio de 2015, 12 de abril, 12 de mayo, 28 de junio, 7 de noviembre y 13 de diciembre 2016 y muchas otras, en cuanto a independencia de calificación; las Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1974, 28 de noviembre de 1978, 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985, 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de diciembre de 1987, 20 de abril y 30 de octubre de 1989, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996, 13 de marzo de 1999, 21 de septiembre de 2002, 26 de abril de 2006, 20 de octubre de 2007, 23 de enero de 2008, 15 de marzo y 27 de junio de 2012, 6 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de marzo de 2014, 9 de enero, 13 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020 y 21 de octubre de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de extinción de proindiviso en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de 31 de agosto de 2000; se procede por todos los propietarios de varias fincas, que les pertenecen por quintas e iguales partes, a la disolución del condominio sobre las mismas; respecto de una de las fincas, urbana, en el apartado «cargas» consta que está

«libre de cargas y gravámenes, según manifiestan», y en el apartado «título» de la misma escritura consta lo siguiente: «Dichas fincas fueron adquiridas, en cuanto a la nuda propiedad, por quintas partes indivisas (...), por cesión a cambio de alimentos (...) de sus padres Don E. P. G. y Doña P. L. S., mediante escritura pública (...) consolidaron el pleno dominio al fallecimiento de sus padres Don E. P. G., fallecido el día 26 de marzo de 2.000, y Doña P. L. S. el 17 de octubre de 1.999, lo que acreditan mediante los correspondientes certificados de defunción, que me exhiben, testimonio de los cuales dejo incorporados a esta matriz»; se procede a la liquidación de la comunidad y, la citada urbana, entre otros, se adjudica a uno de los copropietarios; en el Registro consta que está gravada con condición resolutoria que garantiza la obligación de alimentos de por vida a favor de los padres cedentes de los bienes, estableciéndose que, en caso de fallecimiento de los cesionarios, la obligación de prestar alimentos pasará a sus herederos, y «los cesionarios no podrán disponer de los bienes cedidos por actos inter vivos sin el consentimiento expreso de los cedentes».

La registradora señala como defecto que la finca está gravada con una condición resolutoria constituida en garantía de una cesión a cambio de alimentos y prohibición de disponer por actos «inter vivos» sin el consentimiento expreso de los cedentes; por lo que, para la cancelación de la misma, será necesario el consentimiento de su titular registral, en este caso, de sus herederos.

El recurrente alega lo siguiente: que extinguida la deuda principal se extinguen las obligaciones accesorias, pues tanto la prohibición de disponer, como la condición resolutoria explícita y la propia reserva de usufructo no son más que medidas de garantía de cumplimiento de la obligación vitalicia del pago de alimentos; que, aunque hubiera habido herederos que no hubieran sido cesionarios, que no es el caso, la cesión del pleno dominio se consumaría en el mismo momento del fallecimiento de los alimentistas, de modo que los herederos –caso de que los hubiera sin ser cesionarios, que no existen– nada tendrían que decir, salvo impugnar judicialmente la cesión, en su caso, si ésta hubiera sido realizada en perjuicio de hipotéticos derechos hereditarios; que la vida del perceptor de alimentos determina la duración del contrato vitalicio, lo que es la primera causa de extinción prevista para los alimentos legales, cual es la muerte del acreedor, por lo que, el derecho de crédito que ostenta el perceptor de alimentos no es transmisible ni «inter vivos», ni «mortis causa» y, consecuentemente, los herederos nada pueden objetar a la misma; que en ningún caso la obligación pervive en caso del fallecimiento del alimentista y, desde luego, con la extinción de la obligación principal se extinguen las garantías de su cumplimiento, tales como la condición resolutoria explícita, la reserva de usufructo o la obligación de no disponer sin consentimiento del cedente; que en el otorgamiento de la escritura de extinción de proindiviso efectuada el 31 de agosto de 2.000, el contrato vitalicio se había extinguido y con él la obligación principal –prestación de alimentos– y las medidas accesorias adoptadas en garantía de cumplimiento de la principal –reserva de usufructo, condición resolutoria explícita y prohibición de disponer–, sin que ni los cedentes ya fallecidos ni sus herederos tengan que prestar ningún consentimiento a la extinción del condominio; que no se ha tenido en cuenta que esas condiciones podrán ser canceladas sin los requisitos del consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción a cancelar o sentencia no recurrida en casación, 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; que del propio título de cesión de bienes a cambio de alimentos se extrae que los cedentes querían garantizar el pago de los alimentos mientras los alimentistas vivieran y tal obligación se cumplió por los alimentantes, pues ninguna acción se ha interpuesto para exigir el cumplimiento de la misma ni antes ni después del fallecimiento, que ha ocurrido hace más de 22 años; que las garantías que ofrece el Registro quedan suficientemente afianzadas desde el punto de vista legal y judicial; que las otras fincas del proindiviso han sido inscritas en otros registros sin calificación negativa alguna.

2. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a que la escritura ha causado inscripción en otro Registro, como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, así como, entre las más recientes, de 21 de octubre de 2022).

De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

3. Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.º y 79.2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).

Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada y la prohibición de disponer en garantía del cumplimiento de una obligación, será requisito imprescindible justificar la causa de la cancelación (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193.2 del Reglamento Hipotecario).

4. En este sentido el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige como regla general para la cancelación de un derecho (en armonía con lo dispuesto en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria) que presten su consentimiento a ello en escritura pública todos los interesados o se ordene así en procedimiento judicial adecuado dirigido contra los titulares registrales afectados.

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal.

Así el artículo 82 Ley Hipotecaria en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del artículo 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...)», y en su párrafo segundo, como excepción a la regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la Ley o «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. Si la Ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. Y si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho,

también será suficiente la instancia cuando se cumpla el término. En ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento. La extinción del derecho se produce de una manera automática y ajena a su voluntad e incluso a su capacidad.

5. Centrados en el concreto supuesto, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero y menos por los interesados, 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 las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde (artículos 1, 20, 82 de la Ley Hipotecaria).

6. En cuanto a las prohibiciones de disponer, cabe recordar, con carácter general, la doctrina sobre su configuración registral que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta las más recientes de 27 de febrero y 26 de noviembre de 2019 y 19 de febrero de 2020.

Conforme a esta doctrina, cabe afirmar que las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular.

Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso. Así resulta del principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, el cual exige que las limitaciones legítimamente impuestas a la propiedad y, en consecuencia, a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. Y ello por cuanto las prohibiciones y demás restricciones que limitan la libre disposición de los bienes son tratadas con disfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados las hace poco aptas para el crédito territorial y crea, de otra parte, situaciones confusas, y por eso el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro la Propiedad solo las impuestas en testamento y demás actos a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez, lo que requiere que tengan un carácter temporal, respondan a una razón lícita y no traspasen los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria, pues, en caso contrario, constituyen tan solo una mera recomendación (cfr. Resolución de 18 de enero de 1963).

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral. Pero, al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura de las prohibiciones de disponer o enajenar, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva. De esta regulación sustantiva resulta, como se ha adelantado, que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por el contrario, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

Como ya señalara la Resolución de 13 de octubre de 2005 las prohibiciones de disponer impuestas en actos «mortis causa» no implican un llamamiento sucesivo y de ahí que no pueda ser asimilada a las sustituciones fideicomisarias (confróntese el contenido de los dos primeros números del artículo 785 del Código Civil o el distinto régimen que, en sede de donaciones, otorga el legislador a la donación con reserva de disponer y a la donación con sustitución fideicomisaria en los artículos 639 y 640 del propio Código). Y es que hay todo un catálogo de prohibiciones de disponer que no llevan aparejado un llamamiento sucesivo sin que ello implique que no exista un beneficiario o un interés protegido (que puede ser determinado o determinable, sin que este último carácter suponga inexistencia).

7. Por otra parte, también se alega por el recurrente la posibilidad de cancelar, por razón de caducidad, la condición resolutoria inscrita, en garantía del cumplimiento de un contrato de vitalicio consistente en la prestación de alimentos durante la vida de los alimentados. En dicho acuerdo contractual, otorgado en escritura pública y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, quedó establecida la prohibición de disponer de los bienes cedidos y la condición resolutoria para el caso de incumplimiento de la mencionada obligación de cuidado y asistencia de los transmitentes de los bienes en cuestión.

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.

8. 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 el 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 apartado 1, 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 pueden 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 (lo que ocurre en el presente caso ya que dicha fecha no es otra que la fecha del fallecimiento del último de los alimentistas titulares), 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.

Por tanto, en el presente caso, que han transcurrido más de veinte años desde el fallecimiento del último de los titulares registrales del derecho de alimentos, cabe la cancelación de la condición resolutoria y de la prohibición de disponer, sin necesidad del consentimiento de los titulares registrales o de sus herederos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 28 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.