

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24783** *Resolución de 3 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria solicitada en instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. J., en nombre y representación de la sociedad «Tapones y Especialidades del Corcho, S.A.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Jesús Melgar García, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria solicitada en instancia.

Hechos

I

Mediante instancia de fecha 30 de abril de 2025, se solicitaba la cancelación de una condición resolutoria por caducidad, dado que se expresaba que «el día 22 de octubre de 2023, ha vencido el término de cinco años para ejercer cualquiera derecho derivado de la condición resolutoria sin que, finalizada la fecha actual, conste anotación preventiva de demanda, asiento de reclamación judicial, modificación del título o cualquiera otra acción registral relativa al ejercicio de la condición resolutoria, en virtud de lo que se establece en el artículo 210, regla octava, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria».

En el Registro de la Propiedad, en la inscripción 3.^a de la finca número 30.671, de 19 de diciembre de 2016, constaba que la finca se encontraba registralmente afecta a una condición resolutoria de una obligación de hacer a favor del Ayuntamiento de Palafrugell, por la que «el comprador se obliga a solicitar licencia municipal de obras y licencia o autorización para el ejercicio de actividad económica en el plazo de un año desde la formalización del contrato. Así también se obliga a ejecutar las obras e iniciar la actividad en el término de un año desde la concesión de las obras y de las licencias técnicas. En el caso de que las licencias fuesen denegadas por incumplir la normativa vigente o bien se declinase su solicitud o ejecución por causa imputable al comprador, se entenderán incumplidas las obligaciones anteriores. El incumplimiento de estas condiciones facultará al Ayuntamiento a resolver el contrato, revirtiendo incluso respecto de terceros el dominio de la finca y las edificaciones y obras realizadas sobre la misma, no pudiendo el comprador, este último adquirente u otro acreedor reclamar ningún tipo de indemnización por las obras, edificaciones, instalaciones, actividades o cualquier otra actividad (constructiva o económica) desplegada sobre la finca hasta ese momento (...) La cancelación de la condición resolutoria se podrá llevar a término cuando el adquirente acredite que ha realizado la edificación e iniciado la actividad económica sobre la finca en los términos previstos».

II

Presentada el día 30 de abril de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Único: Se presenta instancia solicitando la cancelación de determinada condición resolutoria inscrita.

Fundamentos jurídicos.

I

El artículo 210.1 8.^a párrafo 1.^o de la Ley Hipotecaria, redactado por Ley 13/2015, de 24 de junio, dice que:

“Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.”

El precepto citado exige para la cancelación de los derechos que menciona (entre los que no se encuentra la facultad resolutoria derivada de una condición resolutoria inscrita, razón por la que, ya de entrada, no está nada clara su aplicación al caso) al cumplimiento de un requisito esencial: que hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse.

Es decir, es necesario que en el Registro conste con exactitud la fecha límite en que los derechos en cuestión pudieron ejercitarse.

En este caso, del texto de la inscripción no resulta la fecha límite en que el sujeto a cuyo favor se estableció la condición resolutoria –Ayuntamiento de Palafrugell– podría ejercitarse facultad de resolución de la venta. Los “cálculos” que hace la solicitante se basan únicamente en deducciones realizadas conforme a su propio y peculiar criterio, pero no conforme al contenido del Registro.

Por lo tanto, el citado artículo es inaplicable en el presente caso.

II

La cancelación de condiciones resolutorias sí que tiene un régimen específico en los artículos 82 párrafo 5.^o LH y 210.1 8.^a párrafo 2.^o de la Ley Hipotecaria, el primero limitado a aquellas que se establezcan en garantía del pago de obligaciones dinerarias, siempre que conste en el Registro la fecha en que debió ser cumplida en su totalidad la obligación garantizada. El segundo, según la doctrina de la DGSJ y FP, se refiere a cualquier tipo de condiciones resolutorias estipuladas en garantía de cualquier obligación, cuando no conste en el Registro la fecha en que la prestación garantizada debió ser cumplida en su totalidad.

Aquí sí podría tener encaje el caso que nos ocupa. Lo que ocurre es que no se cumplen ni mucho menos los plazos exigidos por la Ley para que pueda procederse a la cancelación: veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

En este sentido, cabe citar la resolución de la DGSJ y FP de 9 de diciembre de 2024 (J 4.º).

“(...) Así, sin pretender ser exhaustivos, el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía”.

En resumen, ante la imposibilidad de encajar este caso en alguno de los supuestos mencionados, no cabe para la cancelación de la condición inscrita más que la regla general del artículo 82 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria: consentimiento del titular registral expresado en escritura pública o resolución judicial firma dictada en un proceso en el que ha sido parte, o bien, el expediente de liberación de gravámenes del artículo 210.1 de la misma Ley.

El defecto se considera insubsanable y no hay lugar a extender anotación preventiva.

Contra la presente calificación negativa cabe (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Melgar García registrador/a titular de Registre de la Propietat de Palafrugell a día siete de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. J., en nombre y representación de la sociedad «Tapones y Especialidades del Corcho, S.A.», interpuso recurso el día 9 de junio de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero.—Constancia registral inequívoca del plazo de cumplimiento de la obligación garantizada.

Que el fundamento principal de la calificación negativa que se recurre radica en que el señor Registrador considera que en la condición resolutoria no se ha estipulado, ni consta en el Registro la fecha precisa y concreta en que la prestación garantizada debió ser cumplida en su totalidad.

No obstante, esta afirmación es errónea. Del contenido literal de la inscripción de la condición resolutoria resulta con toda claridad los plazos expresos de cumplimiento:

- Un año desde la fecha de la escritura de compraventa (22 de octubre de 2016) para solicitar licencia de obras y de actividad.
- Un año desde la obtención de licencia (que debe solicitarse como máximo en octubre de 2017, conforme al propio plazo) para ejecutar las obras e iniciar la actividad.

Por tanto, la fecha límite para el cumplimiento completo de las obligaciones fue el 22 de octubre de 2018.

Cabe señalar, además, que el Ayuntamiento de Palafrugell estaba en condiciones de reclamar desde octubre de 2017 el incumplimiento de la primera obligación (solicitud de licencias), lo que evidencia que la facultad resolutoria de la compraventa ya era

ejercitable desde esa fecha inicial, en caso de incumplimiento de obtención de la licencia de obras.

La propia inscripción registral recoge de manera expresa, inequívoca y exigible los plazos concretos de cumplimiento, lo que satisface el requisito exigido por el artículo 210.1.8.^º párrafo primero de la Ley Hipotecaria: que hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse.

En este sentido, desde el 23 de octubre de 2018, fecha en la que venció el plazo máximo para el cumplimiento completo de las obligaciones, debe a computarse el plazo quinquenal de caducidad, venciendo el mismo el 23 de octubre de 2023, sin que conste en el Registro anotación preventiva de demanda, asiento alguno de ejercicio del derecho resolutorio, ni reclamación judicial alguna por parte del Ayuntamiento.

No se puede obviar que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 15 de febrero de 2002, estableció que debe exigirse un plazo cierto para el ejercicio de condiciones resolutorias inscritas, por cuanto una situación de pendencia indefinida resulta incompatible con el principio de seguridad jurídica que rige el sistema registral.

Concretamente, consideró que los criterios de los artículos 1117 y 1118 del Código Civil -que regulan las obligaciones sujetas a condición- no se adaptan bien al funcionamiento del Registro de la Propiedad, cuya finalidad es dotar de claridad y certeza al tráfico jurídico inmobiliario. La existencia de derechos inscritos sometidos a una condición resolutoria sin límite temporal coloca a los terceros en una posición de incertidumbre, impidiéndoles confiar con seguridad en la titularidad y estabilidad de los derechos registrados.

Por ello, la DGRN afirma que es exigible el señalamiento de un término concreto, ya sea mediante estipulación expresa en el título o, en su defecto, acudiendo a los plazos de prescripción civil de las acciones correspondientes. De esta forma, se facilita la depuración del Registro, evitando que perduren cargas o gravámenes que han quedado obsoletos por el paso del tiempo sin que se haya ejercitado el derecho que garantizan.

Esta doctrina resulta plenamente aplicable al presente caso, donde el propio título inscrito fija con claridad los plazos de cumplimiento, lo que permite activar los mecanismos de cancelación por caducidad previstos en la Ley Hipotecaria. En caso contrario, de entender el Registrador que no se ha fijado un plazo cierto, no se debería haber inscrito la condición resolutoria en su día, circunstancia acreditativa de que el plazo de cumplimiento de la obligación garantizada está clara.

En consecuencia, procede la cancelación de la condición resolutoria de la obligación de hacer con plazo de cumplimiento, conforme al artículo 210.1.8.^a, primer párrafo, LH.

Segundo.-Inaplicabilidad del párrafo segundo del artículo 210.1.8.^a LH.

El Registrador invoca el segundo párrafo del artículo 210.1.8.^a LH, que exige el transcurso de veinte o cuarenta años según los casos, y considera que al no constar fecha expresa, habría de acudirse a ese régimen más estricto alegando el fundamento de derecho IV de la Resolución de la DGSJ y FP de fecha 9 de diciembre de 2024, que esta parte no ha logrado acceder, porque la citada hace referencia a la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, que se escapa del objeto de debate del presente asunto.

Sin embargo, como se ha acreditado, sí consta término concreto y determinable, con lo cual resulta aplicable el primer párrafo, que contempla la posibilidad de cancelación directa a instancia de parte transcurridos cinco años desde el vencimiento del derecho, siempre que no conste ejercicio del mismo.

Además, la doctrina de la Dirección General ha venido admitiendo con claridad la existencia de dos vías para la cancelación por caducidad de condiciones resolutorias:

1. Por transcurso del plazo legal de prescripción de la acción resolutoria, conforme a la legislación civil aplicable al contrato (por ejemplo, el artículo 1964 del Código Civil).
2. Por el transcurso del plazo expresamente señalado en el propio contrato, supuesto que la DGRN ya reconoció desde su Resolución de 23 de noviembre de 1978,

considerando dicho señalamiento como un consentimiento anticipado del vendedor para la cancelación del asiento registral, sin necesidad de nueva manifestación de voluntad.

En consecuencia, el señalamiento de un plazo concreto en la inscripción –como ocurre en este caso– no sólo habilita la cancelación conforme al artículo 210.1.8º primer párrafo LH, sino que también constituye una manifestación de voluntad del titular registral expectante del cumplimiento (Ayuntamiento) aceptando la extinción del derecho por el simple transcurso del tiempo, sin ejercicio alguno de su facultad resolutoria.

Por ello, la conclusión de la calificación registral, al considerar el defecto como insubsanable y reconducir el caso exclusivamente a la vía del artículo 82.1 LH, parece no tener plenamente en cuenta el criterio reiterado por la propia Dirección General, según el cual la cancelación por caducidad puede producirse tanto por el transcurso del plazo legal de prescripción como por el vencimiento del plazo pactado contractualmente, entendido este último como manifestación anticipada de voluntad cancelatoria.»

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de junio de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 40, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 177 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo número 29/2020, de 20 de enero; 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, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2018 y 29 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021, 2 de marzo y 28 de noviembre de 2022, 9 de diciembre de 2024 y 17 de julio de 2025.

1. Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad se solicita por parte del titular registral la cancelación de determinada condición resolutoria que grava una registral; en la instancia de 30 de abril de 2025 se solicita la cancelación de la condición resolutoria por caducidad, dado que se expresa que «el día 22 de octubre de 2023, ha vencido el término de cinco años para ejercer cualquiera derecho derivado de la condición resolutoria sin que, finalizada la fecha actual, conste anotación preventiva de demanda, asiento de reclamación judicial, modificación del título o cualquiera otra acción registral relativa al ejercicio de la condición resolutoria, en virtud de lo que se establece en el artículo 210, regla octava, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria»; en el Registro, en la inscripción 3.^a de la finca 30.671, de 19 de diciembre de 2016, consta que la finca se encuentra registralmente afecta a una condición resolutoria de una obligación de hacer a favor del Ayuntamiento de Palafrugell, por la que «el comprador se obliga a solicitar licencia municipal de obras y licencia o autorización para el ejercicio de actividad económica en el plazo de un año desde la formalización del contrato. Así también se obliga a ejecutar las obras e iniciar la actividad en el término de un año desde la concesión de las obras y de las licencias técnicas. En el caso de que las licencias fuesen denegadas por incumplir la normativa vigente o bien se declinase su solicitud o ejecución por causa imputable al comprador, se entenderán incumplidas las obligaciones anteriores. El incumplimiento de estas condiciones facultará al Ayuntamiento a resolver el contrato, revirtiendo incluso respecto de terceros el dominio de la finca y las edificaciones y obras realizadas sobre la misma, no pudiendo el comprador, este último adquirente u otro acreedor reclamar ningún tipo de indemnización por las obras, edificaciones, instalaciones, actividades o cualquier otra actividad (constructiva o económica) desplegada sobre la finca hasta ese momento (...) La cancelación de la

condición resolutoria se podrá llevar a término cuando el adquirente acredite que ha realizado la edificación e iniciado la actividad económica sobre la finca en los términos previstos».

El registrador deniega la cancelación solicitada por entender que no resulta la fecha límite en que el sujeto a cuyo favor se estableció la condición resolutoria pueda exigir su cumplimiento, por lo que no resulta aplicable la cancelación por caducidad del artículo 210.1.8.^a, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, y que, respecto de la cancelación contemplada en los artículos 82, párrafo quinto, y 210.1.8.^a, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, para los casos en que no conste en el Registro la fecha en que la prestación garantizada debió ser cumplida en su totalidad, entonces sí podría tener encaje, pero no se cumplen los plazos exigidos por la Ley para que pueda procederse a la cancelación: 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.

La recurrente alega lo siguiente: que del contenido literal de la inscripción de la condición resolutoria resulta con toda claridad los plazos expresos de cumplimiento: un año desde la fecha de la escritura de compraventa (22 de octubre de 2016) para solicitar licencia de obras y de actividad, y un año desde la obtención de licencia (que debe solicitarse como máximo en octubre de 2017, conforme al propio plazo) para ejecutar las obras e iniciar la actividad; que por tanto, la fecha límite para el cumplimiento completo de las obligaciones fue el 22 de octubre de 2018; que debe a computarse el plazo quinquenal de caducidad, venciendo el mismo el 23 de octubre de 2023, sin que conste en el Registro anotación preventiva de demanda, asiento alguno de ejercicio del derecho resolutorio, ni reclamación judicial alguna por parte del Ayuntamiento; que, si no se hubiera fijado un plazo cierto, no se debería haber inscrito la condición resolutoria en su día, circunstancia acreditativa de que el plazo de cumplimiento de la obligación garantizada está claro, y que el señalamiento de un plazo concreto en la inscripción – como ocurre en este caso– no sólo habilita la cancelación conforme al artículo 210.1.8.^a, primer párrafo de la Ley Hipotecaria, sino que también constituye una manifestación de voluntad del titular registral expectante del cumplimiento (Ayuntamiento) aceptando la extinción del derecho por el simple transcurso del tiempo, sin ejercicio alguno de su facultad resolutoria.

En definitiva, la calificación señala que del Registro no resulta la fecha límite en que el sujeto a cuyo favor se estableció la condición resolutoria pueda exigir su cumplimiento, por lo que no resulta aplicable la cancelación por caducidad del artículo 210.1.8.^a, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, lo que aboca a la cancelación contemplada en los artículos 82, párrafo quinto, y 210.1.8.^a, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, siendo que no cumple sus plazos para la cancelación. La recurrente sostiene que resultan con toda claridad los plazos expresos de cumplimiento: un año desde la fecha de la escritura de compraventa (22 de octubre de 2016) para solicitar licencia de obras y de actividad, y un año desde la obtención de licencia (que debe solicitarse como máximo en octubre de 2017, conforme al propio plazo) para ejecutar las obras e iniciar la actividad; en consecuencia se trata de la caducidad quinquenal del primer párrafo del artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria.

2. La debida resolución del objeto de este expediente exige, como primer paso, analizar el contenido del Registro y de las obligaciones que en su día quedaron sujetas a las condiciones resolutorias que ahora se solicita cancelar.

Del texto literal de la inscripción en el Registro –antes transcrita– resulta que la cancelación de la condición exige que el adquirente acredite haber realizado la edificación e iniciado la actividad económica «en los términos previstos (...), que son acreditar haber solicitado las licencias que se indican en la cláusula en el plazo que de ella resulta y haber ejecutado las obras en el plazo que también se indica, contado desde la obtención de la correspondiente licencia, de manera que estos extremos que han de acreditarse a efectos de la cancelación de la condición resolutoria en el presente supuesto no constan y son extraños al Registro. En definitiva, se trata de una obligación

de hacer, y aun cuando se marcan unos plazos para el cumplimiento de las obligaciones, no resulta acreditado del contenido del Registro que consta automáticamente el incumplimiento de los mismos, ni se señala un plazo cierto y específico a partir del cual pueda contar el de caducidad de los cinco años.

3. La cuestión de la caducidad de la condición resolutoria inscrita ha sido objeto de una dilatada doctrina de esta Dirección General en referencia a las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado y, desde 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, en referencia a condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio aplazado.

Como resulta, entre otros preceptos, del artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, la regla general de nuestro ordenamiento es que la cancelación de inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme. El párrafo segundo de dicho precepto excepciona de la regla general 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. El párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria excepciona igualmente de la regla general la cancelación de condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado cuando se den los presupuestos en el establecidos.

Tratándose de condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas al pago del precio aplazado, no procede la aplicación de la previsión del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria sino la del artículo 210.1.8.ª del mismo cuerpo legal para el caso de que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.

La recurrente afirma que en realidad estamos ante derechos de configuración jurídica por lo que su cancelación procede de conformidad con el primer párrafo del citado artículo 210.1.8.ª que dispone: «No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento».

4. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, tratándose de una obligación de hacer, y no resultando las circunstancias previstas en los dos primeros párrafos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cuestión que no se discute, la recurrente fundamenta su recurso en la aplicación del primer párrafo del artículo 210.1.8.ª del mismo cuerpo legal. Lo que se discute es si consta en el Registro de forma clara cuál es el plazo en el que ha de cumplirse la condición, y esto aboca a si es posible la cancelación de la condición resolutoria mediante el segundo párrafo del mismo precepto.

Con independencia de si la condición resolutoria puede o no ser considerada como un auténtico derecho potestativo (vid. al respecto las Resoluciones de 29 de agosto de 2019 y 19 de mayo de 2021), es patente que se trata de una facultad del vendedor cuyo ejercicio altera o configura un derecho inscrito por lo que se subsume en la previsión del artículo 210.1.8.ª, párrafo primero (confróntese con el supuesto de hecho de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021).

El hecho de que sea de aplicación el primer párrafo del artículo 210.1.8.ª exige determinar si se cumplen las exigencias que el mismo comprende para la cancelación. Como resulta del precepto transcrita es preciso en primer lugar que hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron

ejercitarse los referidos derechos y facultades; y, en segundo lugar, que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulada reclamación judicial sobre su cumplimiento. En consecuencia, es preciso determinar el día en que finalizó el término de posible ejercicio de la situación inscrita y, a partir de ahí, contar cinco años de fecha a fecha, para determinar si el plazo para proceder a la cancelación por caducidad se ha cumplido.

Resulta del supuesto de hecho que el plazo pactado para el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la condición resolutoria venció el día 22 de octubre de 2018, por lo que sostiene la recurrente que ha transcurrido el plazo máximo de ejercicio de las acciones de ella derivadas (23 de octubre de 2023, por aplicación del artículo 1964 del Código Civil), así como el plazo legal de cinco años establecido en el artículo 210.1.8.^a (23 de octubre de 2023), sin que resulte del Registro ninguna de las circunstancias distintas de las establecidas en el precepto. Pero una cosa es el plazo para el cumplimiento de las obligaciones pactadas y otra cosa es que se haya pactado un plazo cierto para el ejercicio de las acciones de resolución y la cancelación de la condición resolutoria, lo que en este caso no se ha hecho. Además, como se ha indicado, se trata de una obligación de hacer, lo que hace que se apliquen las exigencias de forma más estricta. Por tanto, debe confirmarse la calificación.

Es esto por lo que el registrador se refiere a la cancelación por caducidad del segundo párrafo de la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, en la que 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». Y concluye que no se han cumplido los plazos exigidos para la cancelación por caducidad.

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, 3 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.