III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23220 *Resolución de 21 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria inscrita, para lo cual se había solicitado la expedición de certificación de cargas de la finca.*

En el recurso interpuesto por don A. G. A. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Téllez, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria inscrita, para lo cual se había solicitado la expedición de certificación de cargas de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 17 de diciembre de 2025 por don A. G. A., se solicitaba la expedición de certificación de cargas de la finca registral número 30.853 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, solicitando en particular la cancelación por caducidad de la condición resolutoria que gravaba dicha finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 12204 del año: 2025
Asiento N.º: 5581 Diario: 2025
Presentado el 19/12/2025 a las 09:20:04
Presentante: Gestiones Bravo Asesoría SL
Interesados: A. G. A.
Naturaleza: Instancia privada.
Objeto: Certificación. Solicitud de cancelación de condición resolutoria.

En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas.

Antecedentes: La calificación del documento relacionado quedó suspendida, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según nota de fecha veintiséis de diciembre de dos mil veinticinco, existiendo presentados con anterioridad otros documentos, -en concreto, bajo el asiento de presentación número 478 del Libro Diario 184-.

Con fecha diez de febrero de dos mil veintiséis, tiene entrada en este Registro de la Propiedad, causando el número 1233/2026, comunicación del Registrador de la Propiedad de Estepona Número Dos, por la que, solicitada frente a la anterior nota de suspensión, calificación sustitutoria, se acuerda desestimar la pretensión del solicitante y confirmar la nota de suspensión, en todos sus extremos. Con fecha dos de febrero de dos mil veintiséis se despacha el referido título presentado bajo el asiento 478 del Libro Diario 184.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

Hechos:

En la fecha antes indicada se presenta, en este Registro de la Propiedad a mi cargo, la antes citada instancia privada por la que se solicita se expida certificación de cargas de la finca registral número 30.853 del Registro de la Propiedad de Fuengirola Número Uno.

Se solicita, “en particular”, de conformidad con el expositivo cuarto de la referida instancia, la cancelación de la condición resolutoria que grava la finca por caducidad, “en cumplimiento con lo previsto en el artículo 82 apartado segundo y quinto de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 1964.2 del Código Civil (en su versión vigente en atención a la Ley 42/2015, de 5 de octubre) y, en unión con el criterio jurisprudencial sentado, entre otras, por la Resolución de la DGRN (ahora DGSJFP) de 21 de abril de 2016 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2020 que determinan que el plazo para establecer la cancelación por caducidad de una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado es de 5 (plazo de prescripción) + 1 años”.

Se solicita, en definitiva, la cancelación de la condición resolutoria de la inscripción tercera de la finca registral número 30.853.

1.º No consta, sin embargo, formalizada dicha solicitud de cancelación por “el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada”, de conformidad con el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria, con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador.

2.º No resulta, a su vez, de conformidad con el repetido artículo 82 de la Ley Hipotecaria, el transcurso del plazo antes indicado, a los efectos de proceder a la cancelación de la citada condición resolutoria, “sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tal garantía haya sido renovada o ejecutada, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de la misma”, en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho. De la inscripción quinta de la finca registral número 30.853 resulta la inscripción de la referida condición resolutoria de la inscripción 3.ª de la citada finca,- cuya cancelación se solicita-, en favor de la entidad “Binayat Investment, S.L”, por cesión de crédito, a virtud de escritura autorizada por el Notario de Fuengirola, don Joaquín Almagro Anaya, el veintiocho de abril de dos mil veintitrés, bajo el número novecientos uno de protocolo, habiendo recaído en el procedimiento concursal, autos número 595/2014, auto de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, por el que se autoriza judicialmente la transmisión del crédito. Dicha escritura fue presentada en este Registro de la Propiedad, causando el referido asiento de presentación 478 del Libro Diario 184.

Fundamentos de Derecho:

Generales:

– Art.º 18 de la Ley Hipotecaria, por cuanto “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...”

– Art.º 98 del Reglamento Hipotecario; “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

Específicos:

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número uno de los Hechos: Artículo 82.5 la Ley Hipotecaria. La forma normal de cancelación de la condición resolutoria explícita es la escritura de carta de pago otorgada por el vendedor, conforme a la regla general de titulación pública proclamada en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Sólo excepcionalmente se prevén por la ley supuestos de cancelación por caducidad legal o convencional que deben ser objeto de interpretación estricta, ajustado a lo dispuesto en la ley. La ley es clara, como se indica, entre otras, en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020, al legitimar sólo al titular registral de cualquier derecho sobre la finca para cancelar por prescripción legal las condiciones resolutorias pactadas. Es claro, asimismo, que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador (arts. 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4 del Reglamento Hipotecario).

Por lo que se refiere al defecto señalado bajo el número dos de los Hechos: Indicado artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria. Destaca, en este sentido, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de Septiembre de 2023. Se discute sobre la cancelación de una condición resolutoria, señalando el Registrador como defecto que el plazo de prescripción ha sido interrumpido, por lo que la condición resolutoria no puede ser cancelada más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho. La Dirección General confirma la calificación recurrida. Se recoge en dicha Resolución, lo previamente indicado en la Resolución de 23 de enero de 2023, respecto de la inscripción del título relativo a la transmisión en la titularidad del crédito y de la condición resolutoria que lo garantiza, al señalar que: “Sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que -como afirma el registrador en su calificación- queda fuera del ámbito registral, lo cierto es que la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado de la primera compraventa no ha sido cancelada y el crédito que resulta de la misma, sin entrar en las posibles alegaciones sobre el pago del mismo y de las oposiciones a la acción para su ejercicio, cuya resolución solo corresponde a los tribunales de Justicia, sigue vigente”. Esa vigencia del crédito conlleva la de los derechos accesorios del mismo y por lo tanto la condición resolutoria que lo garantiza. Así lo declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2003, en un caso de cesión del crédito consistente en la obligación del pago aplazado que constaba documentado en determinadas cambiales y garantizado con condición resolutoria, que entendió que la cesión comprende los derechos accesorios del crédito cedido y por lo tanto de la condición resolutoria.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, en Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 14 de julio de 2010 afirmó que el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo la posibilidad de que, a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, pueda procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta ley -y también de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación-, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, “cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”. Se trata de un supuesto legal de caducidad de la inscripción de la condición resolutoria o de la hipoteca, que se basa en el transcurso del

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

plazo de prescripción civil del derecho y otro año adicional, sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas. Ahora se trata de determinar, -como se indica en la citada Resolución-, si ha sido interrumpida la prescripción de las acciones y si, en cualquier caso, corresponde o no al registrador apreciar si se ha producido esa interrupción. El artículo 1973 del Código Civil establece que «la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor». Es doctrina reiteradísima de la Dirección General que no corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar el instituto de la prescripción, (cfr. artículos. 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006), no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción. El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Aunque el registrador no puede determinar si la prescripción existe o no porque su consideración es exclusiva de los tribunales, conforme al propio artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, sí puede apreciar la constancia en el Registro de actos que pudieran ser indicativos de que se ha interrumpido el plazo. De los hechos resulta que por parte del acreedor o acreedores se han llevado a cabo actuaciones que suponen que consideran que el crédito está vigente y la prescripción interrumpida. Por tanto, existe una controversia sobre la interrupción de la prescripción en virtud de alguno de los supuestos del artículo 1973 del Código Civil. Ante esta controversia, a falta de acuerdo entre las partes sobre la existencia o no de la interrupción, deben ser los tribunales quienes en definitiva decidan si hubo o no tal interrupción.

En su virtud acuerdo: suspender la cancelación solicitada, por la concurrencia de los defectos indicados. Se expide con esta fecha certificación de dominio y cargas de la finca registral número 30.853.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante, el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los Arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente calificación (…)

Fuengirola a veintitrés de febrero de dos mil veintiséis.–Fdo: María Virginia Salto Téllez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. A. interpuso recurso el día 22 de abril de 2026 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Alegaciones

Previo primero. Presupuestos para recurrir (…)
Previo segundo. Iter procedimental previo.

Procede igualmente, dada la vital trascendencia para el presente recurso, dejar ordenadamente resumido el iter procedimental seguido hasta la presente impugnación.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

En fecha 17 de diciembre de 2025 esta parte presentó telemáticamente la instancia de “solicitud de certificación de cargas” -en adelante, como se especificará con amplio abundamiento, es un detalle de trascendental relevancia para dirimir la presente- de la finca registral número 30.853 de Fuengirola, causando el asiento 5581 del Diario 2025 (…)

Posteriormente, el Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1 emitió una primera comunicación de suspensión de calificación, con fechado de 26 de diciembre de 2025, y firmada en fecha de 13 de enero de 2026, fundada en la existencia de un título previo pendiente de despacho. Esto es, el asiento de presentación número 478 del Libro Diario 184 inscrito en la Finca de Fuengirola n.º 30835 la cual arrojaba la siguiente información (el destacado es nuestro) “Número 478 del Diario 184 de fecha 02/05/2023, cesión de crédito del notario don Joaquín Almagro Anaya. C. C. M. presenta en persona a las quince horas, primera copia de escritura autorizada con el número de protocolo 901/2.023, por el Notario de Fuengirola, don Joaquín Almagro Anaya, el día veintiocho de abril del año dos mil veintitrés, por la que Inizia Gestión Inmobiliaria SL cede a Binayat Investment, S.L., quien adquiere y acepta los derechos de crédito a su favor constituido sobre la finca número 30853 del término municipal de Fuengirola.” (…)

Frente a dicha suspensión esta parte promovió, en tiempo y forma, calificación sustitutoria, siendo designado el Registro de la Propiedad de Estepona n.º 2, que confirmó por escrito de 10 de febrero de 2026 la suspensión.

Sorprendentemente, con teórica fecha 2 de febrero de 2026, es decir, en el interim de las antedichas actuaciones, después por tanto de la presentación de la instancia inicial, y casi con tres años después de su presentación, el Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1 calificó el título previo con asiento de presentación número 478 del Libro Diario 184, procediendo mediante inscripción 5.ª a inscribir la cesión del crédito garantizado por la condición resolutoria explícita inscrita en favor de Binayat Investment, S.L. (…)

Finalmente, una vez despachado el título previo, el Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1 emitió una segunda comunicación de suspensión de calificación, con fechado de 23 de febrero de 2026, y firmada en fecha de 09 de marzo de 2026, frente a la cual, por medio de la presente, se deduce el correspondiente recurso gubernativo (…)

Primero. Sobre la inexistencia del primero de los defectos advertidos por haberse pedimentado únicamente una solicitud de certificación de cargas.

Descendiendo a la fundamentación del recurso, la citada comunicación emitida por el Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1, en relación con la instancia presentada el 19 de diciembre de 2025, acuerda por segunda vez la suspensión de calificación, pero por cuestiones diferentes. A saber,

“1.º No consta, sin embargo, formalizada dicha solicitud de cancelación por ‘el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada’, de conformidad con el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria, con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador.

2.º No resulta, a su vez, de conformidad con el repetido artículo 82 de la Ley Hipotecaria, el transcurso del plazo antes indicado, a los efectos de proceder a la cancelación de la citada condición resolutoria, ‘sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tal garantía haya sido renovada o ejecutada, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de la misma’, en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho. De la inscripción quinta de la finca registral número 30.853 resulta la inscripción de la referida condición resolutoria de la inscripción 3.ª de la citada finca, -cuya cancelación se solicita-, en favor de la entidad ‘Binayat Investment, S.L’, por cesión de crédito, a virtud de escritura autorizada por el Notario de Fuengirola, don Joaquín Almagro Anaya, el veintiocho de abril de dos mil veintitrés, bajo el número novecientos uno de protocolo, habiendo recaído en el procedimiento concursal, autos número 595/2014, auto de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, por el que se autoriza judicialmente la transmisión del crédito. Dicha

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

escritura fue presentada en este Registro de la Propiedad, causando el referido asiento de presentación 478 del Libro Diario 184.”

En este sentido, ofreciendo un tratamiento individualizado a los defectos advertidos por el Registro de Fuengirola n.º 1 y, conforme se ha relatado en el previo segundo, lo que esta parte pedimentó en la instancia inicial de 19 de diciembre de 2025 fue una solicitud de certificación de cargas, y no una solicitud autónoma de cancelación de cargas. Así resulta con claridad del encabezamiento, del suplico y del contenido íntegro del documento presentado (…), en el que se interesaba la expedición de una certificación de cargas de la finca registral 30.853 de Fuengirola.

Es cierto que en dicha instancia se hizo referencia expresa a la procedencia de la cancelación de la condición resolutoria inscrita en favor de Inizia Gestión Inmobiliaria, S.L., pero tal mención no alteraba la naturaleza de la petición principal ni transformaba la solicitud de publicidad formal en una verdadera instancia independiente de cancelación registral.

La razón de esa referencia era estrictamente instrumental e informativa, pues, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario (en adelante, “RH”), la purga registral de los derechos que deban cancelarse o hayan caducado constituye un efecto inherente ex lege a la expedición de la certificación, de manera que esta parte se limitó a poner de manifiesto al registrador, a efectos de facilitar su labor calificadora y de expedición, que la condición resolutoria reseñada debía entenderse incursa en tal supuesto.

El artículo 353.3 RH reza que “3. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo. (…)”.

Por consiguiente, si bien la ley refiere que “se entenderá también por solicitada la cancelación”, en una suerte de tácita y accesoria solicitud, esta parte para mayor garantía y para facilitar el ejercicio de las funciones de calificación por parte del Registro de Fuengirola n.º 1 competente, se anudó una expresa motivación relativa a la accesoria, por disposición legal, solicitud de cancelación.

En consecuencia, el primer defecto de la comunicación recurrida parte de una premisa errónea, al reconducir indebidamente la instancia presentada a una solicitud formal y autónoma de cancelación promovida al margen del cauce de la certificación. No fue eso lo solicitado, aunque en la calificación se indique en su cabecera y se destaque en negrita, a diferencia de la certificación de cargas -que no se destaca-, que es lo auténticamente interesado. E insistimos, esta cuestión es un hecho patente e inmediatamente verificable a partir de las propias actuaciones (…) Por ello, lo solicitado, como decimos, fue la expedición de una certificación de cargas, con la puntualización de que, al practicarla, se tuviera en cuenta el efecto legal de depuración registral derivado del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

En conclusión, en ningún caso puede ser considerado un defecto en la calificación no reunir la condición de titular de la finca registral puesto que la solicitud deducida, esto es, la solicitud de certificación de cargas no requiere de un elemento específico de legitimación. Por otra parte, cabe destacar que la solicitud de certificación de cargas cumple con todos los requisitos legales al efecto, como de forma oblicua el propio Registro de Fuengirola n.º 1 ha venido a reconocer (hecho que no se recurre por medio de la presente) por cuanto en la parte dispositiva se acuerda (…) “Se expide con esta

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

fecha certificación de dominio y cargas de la finca registral número 30.853". Por lo tanto, debe ser revocado este motivo originador de la suspensión de cancelación.

Segundo. Sobre la inexistencia del segundo de los defectos advertidos.

2.1 Sobre la calificación registral sometida al examen exclusivo de actos y hechos inscritos en el Registro de la Propiedad al momento de interponerse la solicitud objeto de calificación.

Centrando ahora el recurso en la impugnación del segundo de los defectos advertidos por el Registro de Fuengirola n.º 1, es oportuno realizar un examen de los tres distintos argumentos, los cuales permiten proceder a la desarticulación de este.

Así las cosas, sobre el primero de los argumentos, cabe señalar que el Registro de Fuengirola n.º 1 refiere que (…) "(…) De la inscripción quinta de la finca registral número 30.853 resulta la inscripción de la referida condición resolutoria de la inscripción 3.ª de la citada finca, -cuya cancelación se solicita-, en favor de la entidad 'Binayat Investment, S.L', por cesión de crédito, a virtud de escritura autorizada por el Notario de Fuengirola, don Joaquín Almagro Anaya, el veintiocho de abril de dos mil veintitrés, bajo el número novecientos uno de protocolo, habiendo recaído en el procedimiento concursal, autos número 595/2014, auto de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, por el que se autoriza judicialmente la transmisión del crédito. Dicha escritura fue presentada en este Registro de la Propiedad, causando el referido asiento de presentación 478 del Libro Diario 184.".

A este respecto, conforme se acredita (…), nuevamente el Registro de Fuengirola n.º 1 parte de una premisa errónea para someter a la suspensión de la calificación la instancia presentada el 19 de diciembre de 2025. En dicha fecha, la cesión del crédito en la hoja registral no constaba como un asiento inscrito bajo el numeral quinto, sino como un mero asiento de presentación pendiente de calificación. Esto es, el número 478 del Diario 184 de fecha 02 de mayo de 2023.

Por ende, no es sostenible la corrección del segundo defecto en los términos en que ha sido formulado, pues la calificación registral ha de ser enjuiciada conforme al estado del Registro existente en el momento de presentación del documento a calificación, y no al momento de emisión de la calificación (o en este caso la suspensión por defecto), como pretende el Registro de Fuengirola n.º 1. Todo ello, por aplicación del principio ex tunc, que impide que puedan utilizarse hechos, asientos o inscripciones posteriores para justificar retrospectivamente una nota ya emitida. Máxime cuando está caducado, como se verá.

Examinada la calificación conforme al estado del Registro existente en el momento de su presentación, resulta, por un lado, que no existía asiento registral definitivo alguno que acreditase interrupción de la prescripción ni ejercicio de la acción resolutoria -tampoco, como se verá, ni siquiera como no definitivo-. Así, a la fecha relevante no constaba inscrita definitivamente la cesión del crédito ni figuraba asiento definitivo alguno del que pudiera desprenderse, con eficacia registral plena, que la garantía seguía viva por haberse ejercitado la acción resolutoria o por haberse interrumpido la prescripción.

Un asiento de presentación no inscrito (y caducado) no puede ser utilizado en modo alguno como soporte para entender que del Registro resulta la existencia de un hecho interruptivo de la prescripción o impeditivo de la cancelación por caducidad. Su eficacia es meramente provisional y temporal; y una vez transcurrido su plazo legal sin conversión en asiento definitivo eficaz, pierde toda aptitud para producir efectos de prioridad, cierre o fundamentación sustantiva de una nota de calificación negativa.

De este modo, cuando la comunicación recurrida afirma que del Registro resultaban circunstancias reveladoras de la vigencia del crédito o de la interrupción de la prescripción, se apoya exclusivamente en un dato registral desprovisto ya de eficacia jurídica, lo que determina la incorrección del defecto apreciado. No existía, en rigor, asiento registral vigente y definitivo alguno que pudiera servir de base suficiente a esa conclusión.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

Por otro lado, la posterior inscripción de la cesión del crédito no puede ser utilizada ex post para justificar el defecto. Según resulta de la documentación aportada, la cesión fue finalmente despachada e inscrita con posterioridad, pero ese hecho sobrevenido carece de virtualidad para convalidar una calificación que debe analizarse exclusivamente con arreglo a la situación registral existente cuando fue solicitada.

Admitir lo contrario supondría vulnerar frontalmente el principio ex tunc que rige el control de las calificaciones registrales, permitiendo que una actuación posterior del Registro alterase retrospectivamente la legalidad o ilegalidad de una nota ya dictada. La calificación debe ser correcta o incorrecta en función de los datos entonces existentes, no de los que sobrevengan después.

A colación con lo antedicho, la Resolución de 6 de julio de 2011 de la DGRN expone en su FD 2.º lo siguiente (…): "Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro.".

La Resolución de 28 de mayo de 2013 de la DGRN expone en FD 4.º in fine lo siguiente (…): "Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación inicial en el Registro (cfr. arts. 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.".

La Resolución de 10 de abril de 2024 de la DGSJFP expone en su FD 4.º lo siguiente (el destacado es nuestro): "Es doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro.".

Por ello, en el momento en que se solicitó la certificación interesada: (i) no existía asiento registral definitivo alguno que pudiere interpretarse como interrupción de la prescripción ni ejercicio de la acción resolutoria; (ii) el único elemento tomado en consideración era un asiento de presentación legalmente caducado y sin eficacia jurídica (como se fundamentará a continuación); y (iii) la ulterior inscripción de la cesión del crédito no puede ser invocada retrospectivamente para sostener la validez del defecto.

2.2 Caducidad del asiento de presentación número 478 del libro diario 184 fecha 02 de mayo de 2023.

Tal y como se ha destacado en anteriores ocasiones, el elemento en el que se apoyaba el segundo defecto es un asiento de presentación relativo a una cesión de crédito, identificado como asiento número 478 del Diario 184, de fecha 2 de mayo de 2023. Así, respecto a este, cabe afirmar rotundamente que, al tiempo de la solicitud de certificación de cargas, este asiento de presentación se encontraba legalmente caducado y, por tanto, carente de toda eficacia jurídica para fundamentar una calificación negativa como la recurrida.

En efecto, el asiento de presentación 478 del Libro Diario 184, presentado el 2 de mayo de 2023, había perdido sus efectos al haber transcurrido sobradamente el plazo legal de sesenta días sin que se practicara la inscripción o anotación del título previo. Este vencimiento comporta la desaparición de los efectos de prioridad y cierre registral asociados al asiento.

Por consiguiente, si el asiento fue extendido el 2 de mayo de 2023, este quedó caducado el 26 de julio de 2023, sin que conste en la hoja registral mediante al margen prórroga dentro del plazo conforme al artículo 432.2 del Reglamento Hipotecario (…) Por tanto, cuando se presentó la Instancia el 19 de diciembre de 2025, es decir, más de dos años y medio después de dicha caducidad, no existía obstáculo alguno para su calificación ordinaria, debiendo esta haberse emitido sin las trabas invocadas.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

Al respecto, el tratamiento dado por esta digna DGRN/DGSJFP es contundente en cuanto al tratamiento de esta cuestión, conllevando inevitablemente la estimación de la presente pretensión. La Resolución de 23 de enero de 2018 de la DGRN, en su FD 4.º, refirió lo siguiente (el destacado es nuestro): "Por el contrario, la caducidad del asiento se produce por el mero transcurso del tiempo con independencia de si la situación subyacente que ha provocado el asiento permanece vigente o no".

La Resolución de 9 de abril de 2018 de la DGRN, en su FD 6.º, señaló (…): "(…) la caducidad opera de manera automática. La caducidad de la anotación determina que el beneficiado por la misma ha perdido el derecho de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, (…) En cuanto a la segunda afirmación, el efecto cancelatorio de la anotación caducada, aun cuando haya podido apreciarse en el proceso, no podrá tener reflejo registral, ya que el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente.".

La Resolución de 26 de octubre de 2018 de la DGRN, en su FD 2.º, expresó (…): "Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias.".

Y, finalmente, la reciente Resolución de 9 de julio de 2025 de la DGSJFP, en su FD 2.º, refirió lo siguiente (…): "Por tanto, la caducidad de un asiento, cuando tiene un plazo de vigencia fijado, como ocurre con los asientos de presentación, opera ipso iure una vez agotado el plazo de su vigencia, haya sido cancelado o no, si no ha sido prorrogado previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. En consecuencia, dado que carece de cualquier efecto, tampoco puede ser tenido en cuenta para realizar la calificación de otro documento presentado.

A la luz de esta doctrina, no es posible mantener el defecto invocado por la registradora. En efecto, no cabe amparar el criterio que defiende la registradora y que lleva a negar la práctica de la cancelación de la anotación de embargo exclusivamente por el hecho de que existe un asiento de presentación practicado en el año 2024, asiento de presentación caducado, que tiene por objeto actuaciones relativas al procedimiento sobre el que versa la anotación preventiva cuya cancelación se solicita por caducidad. Si alguien está interesado en que las referidas actuaciones surtan efectos en el ámbito registral, deberá presentarla a inscripción, superar el filtro de la calificación registral y someterse al juego de los principios de prioridad y fe pública registral. Pero, una vez que ha caducado dicho asiento de presentación, no puede quedar condicionado el acceso de cualquier título que se presente con posterioridad al contenido de las mentadas actuaciones judiciales y que no llegaron a tener reflejo registral, dejando transcurrir la vigencia de su asiento de presentación. En definitiva, no puede basarse la calificación registral en razones de prudencia ni en la protección al acreedor una vez caducado el asiento de presentación que hubiera determinado la fijación de un nuevo "dies a quo" en relación al expediente previsto en el artículo 210.1, regla octava, de Ley Hipotecaria."

2.3 Sobre la carencia de efectos interrumptivos de la cesión de un crédito y sobre la caducidad de la condición resolutoria.

Por último, es menester, con carácter subsidiario y en el remoto caso que los anteriores motivos no fueran acogidos, abordar la cuestión de fondo. Así, el Registro de la Propiedad n.º 1 de Fuengirola sostiene que (…) "2.º- No resulta, a su vez, de conformidad con el repetido artículo 82 de la Ley Hipotecaria, el transcurso del plazo antes indicado, a los efectos de proceder a la cancelación de la citada condición resolutoria, 'sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tal garantía haya sido renovada o ejecutada, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de la misma', en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho". Dicho en otras palabras, el Registro de Fuengirola n.º 1 anuncia, como defecto, que no resulta del Registro el transcurso del plazo previsto legalmente para la caducidad de la condición resolutoria explicita que grava la finca registral 30.853. Todo ello, sobre la base

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

de la tantas veces mentada cesión del crédito que obraba bajo el asiento de presentación pendiente de calificación con el número 478 del Diario 184 de fecha 02 de mayo de 2023.

En este sentido, por un lado, es contrario a derecho aducir que el acto de cesión de un crédito es un acto idóneo para fundar la interrupción de la prescripción de un derecho y, por extensión, evitar la caducidad de la condición resolutoria explícita inscrita que garantiza el crédito. Precisamente, por cuanto no cualquier acto es idóneo para interrumpir la prescripción de un derecho, tan solo aquellos actos recogidos en el artículo 1973 del Código Civil, precepto el cual establece que "La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor".

En unión con lo antedicho, nuestro Alto Tribunal ha fijado con total rotundidad en su doctrina jurisprudencial de que los presupuestos de interrupción del artículo 1973 del Código Civil constituyen una lista cerrada. Por todas, referir la STS 709/2016, de 25 de noviembre de 2016, en la cual, en su FJ 2.º, se indica claramente que (…) "El plazo prescriptivo es improrrogable y no es posible una interpretación extensiva de los supuestos de interrupción (SSTS 27 de septiembre de 2005; 3 de mayo 2007; 19 de octubre 2009; 16 de marzo 2010, 29 de febrero 2012, entre otras) (…)".

Por otro lado y, en todo caso, aunque en una suerte de ficción se asumiese que la cesión de créditos goza de efectos interrumptivos -y mucho es asumir ya que se debería de obviar igualmente el resto de los motivos aducidos-, tal cesión tuvo acceso al registro de la propiedad el 02 de mayo de 2023. Por ende, conforme se expuso en la instancia inicial, en cumplimiento con lo previsto en el artículo 353.3 RH, en relación con el artículo 1964.2 del Código Civil (en su versión vigente en atención a la Ley 42/2015, de 5 de octubre) y, en unión con el criterio jurisprudencial consolidado de forma pacífica por esta Dirección General y los Tribunales de Justicias, procede la caducidad de la condición resolutoria que grava la finca registral 30.853 de Fuengirola por cuanto "el derecho inscrito o anotado a quedado extinguido por declaración de la Ley", esto es, por haber transcurrido el plazo legal al efecto establecido por la legislación civil para su caducidad.

A este respecto, la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2016 declaró que: "la aplicación de los artículos 1964 del Código Civil en la redacción anterior a la Ley 42/2015, de 5 de octubre, el artículo 1964 vigente y la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015 citada harían que la prescripción de la acción resolutoria, iniciada el 26 de julio de 2010, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015 sólo tuviera lugar cinco años después de la vigencia de la misma, es decir el 7 de octubre de 2020 y no cinco años desde el momento en que pudo ejercitarse. Efectivamente, de conformidad con la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, el nuevo plazo de prescripción del artículo 1964 del Código Civil debe computarse desde la entrada en vigor de la nueva Ley (7 de octubre de 2015), sin perjuicio de que de acuerdo con los plazos establecidos en la legislación reformada, la prescripción se produzca con anterioridad".

Igualmente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2020 confirma esta interpretación sobre la Disposición Transitoria 5.ª de la Ley 42/2020, aclarando que: "...Como la Ley 42/2015 entró en vigor el 7 de octubre de 2015, si conjugamos lo previsto en su Disposición transitoria quinta con el art. 1939 CC, al que se remite, tendríamos las siguientes posibles situaciones (sobre la base de que no hubiera actos interrumptivos de la prescripción), teniendo en cuenta que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma (cinco años) surtirá efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años:

(i) Relaciones jurídicas nacidas antes del 7 de octubre de 2000: estarían prescritas a la entrada en vigor de nueva Ley.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

(ii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005: se les aplica el plazo de 15 años previsto en la redacción original del art. 1964 CC.

(iii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1939 CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020.

(iv) Relaciones jurídicas nacidas después del 7 de octubre de 2015: se les aplica el nuevo plazo de cinco años, conforme a la vigente redacción del art. 1964 CC".

En efecto, la transcrita motivación jurídica de las resoluciones antes citadas identifica la fecha de nacimiento de la relación jurídica como determinante del régimen transitorio de la misma. En el caso que nos ocupa fue el 14 de marzo de 2009, fecha en que venció el pago del precio aplazado garantizado por la condición resolutoria, según consta en el registro, de manera que conforme a la referida normativa y jurisprudencia transcrita sucintamente (y todas las posteriores que la han desarrollado pacíficamente), el plazo de caducidad estaría plenamente cumplido. Así, en aplicación de esta disposición transitoria, contemplemos una prescripción quinquenal desde la reforma del artículo 1964 del Código Civil (obligaciones surgidas entre el 7 de octubre de 2005 y 7 de octubre de 2015), y como procede en el presente supuesto, se añade un año más, desde esos cinco. Por lo tanto, también se cumpliría sobradamente el plazo, al ser 5+1 (6) años, los cuales han transcurrido desde el 7 de octubre de 2015 en demasía, sin duda alguna.

A mayor abundamiento, conforme a lo expuesto, la condición resolutoria habría caducado el pasado el 28 de diciembre de 2021, puesto que, dada la llamada normativa COVID-19, que suspendió los plazos durante 88 días, como es plenamente conocido, el plazo de 6 años -y con ello la caducidad- se produjo 88 días después del 5+1, por lo que la prescripción se cumplió el 28 de diciembre de 2020, y la caducidad registral el 28 de diciembre de 2021.

En definitiva, todo lo anterior conduce a la necesaria revocación de la comunicación recurrida, puesto que, por un lado, ha quedado plenamente acreditado que la instancia presentada tenía por único objeto la expedición de una certificación de cargas, sin que existiera solicitud autónoma de cancelación que exigiera requisitos de legitimación o forma adicionales. Y, por otro lado, ha quedado adverado que el segundo de los defectos invocados carece por completo de sustento jurídico

(i) pues se apoya en una situación tabular que debía examinarse exclusivamente al tiempo de la presentación de la instancia -momento en el cual no existía asiento definitivo alguno inscrito que acreditara vigencia o interrupción del derecho garantizado-;

(ii) el único elemento invocado, el asiento de presentación n.º 478 del Diario 184, se encontraba a dicha fecha legalmente caducado y, por tanto, carente de toda eficacia jurídica para fundamentar una suspensión;

(iii) la cesión de crédito, obrante en el asiento de presentación n.º 478 del Diario 184, no constituye acto apto para interrumpir la prescripción conforme al artículo 1973 CC y a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo;

(iv) y, en todo caso, la condición resolutoria inscrita había ya caducado en aplicación conjunta del artículo 1964.2 CC, la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015 y la consolidada doctrina de la DGSJFP, de manera que su purga registral era un efecto legalmente inherente a la certificación solicitada ex artículo 353.3 RH.

Por todo ello, la suspensión acordada carece de cobertura legal y procede la íntegra estimación del presente recurso gubernativo.

Por todo lo dicho y expuesto,

A la Dirección General solicito: Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, estimar íntegramente el presente recurso gubernativo, revocando la comunicación de suspensión de calificación de 23 de febrero de 2026 recaída respecto del asiento 5581 del Diario 2025, por no ser conforme a Derecho,

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

ordenando emitir la certificación de cargas interesada con la eliminación de todas las cargas caducadas conforme se ha interesado, y según ello lleva aparejado ex lege».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de mayo de 2026, manteniendo en su integridad el contenido de la misma, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 17, 24, 18, 20, 82, 99, 100, 210 y 326 de la Ley Hipotecaria; 177 y 353 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de julio de 2006, 23 de enero de 2008, 14 de julio de 2010, 25 de marzo de 2014, 21 de abril de 2016 y 25 de octubre y 8 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero y 18 de diciembre de 2020, 19 de mayo y 10 de septiembre de 2021, 6 de julio y 28 de noviembre de 2022, 23 de enero y 19 de septiembre de 2023 y 9 de diciembre de 2024.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en determinar si es posible cancelar por caducidad, al expedir una certificación, una condición resolutoria inscrita sobre una finca, siendo circunstancias relevantes las siguientes:

– Dicha condición resolutoria se constituyó a favor de la mercantil «Inizia Gestión Inmobiliaria, S.L.» en virtud de escritura otorgada el día 18 de agosto de 2008 ante el notario de Fuengirola, don Carlos Bianchi Ruiz del Portal, número 1.922 de protocolo, resultando la misma en los términos que constan en la inscripción 3.ª, de fecha 30 de septiembre de 2008, de la finca registral 30.853 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1: «(…) b) Y el resto mediante dos pagos aplazados, por importe el primero de ellos de un millón de euros (1.000.000,00 Euros) más su I.V.A. correspondiente que será satisfecho por la parte compradora a la vendedora, hasta el día 15 de Noviembre de 2008, inclusive y el segundo de ellos por importe de un millón cincuenta mil euros (1.050.000,00 Euros) más su I.V.A. correspondiente que igualmente será satisfecho por la parte compradora a la vendedora hasta el día 14 de Marzo de 2.009, inclusive (…) La falta de pago a su vencimiento de todo o parte del precio aplazado tendrá el carácter de condición resolutoria explícita del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria, 59 de su Reglamento y 1.504 del Código Civil (…)».

– De la inscripción 5.ª de la finca registral, de fecha 2 de febrero de 2026, resulta la inscripción de la referida condición resolutoria a favor de la mercantil «Binayat Investment, S.L.» por título de cesión de crédito, en virtud de escritura autorizada el día 28 de abril de 2023 por el notario de Fuengirola, don Joaquín Almagro Anaya, número 901 de protocolo, habiendo recaído en el procedimiento concursal número 595/2014 auto de fecha 10 de enero de 2023 por el que se autoriza judicialmente la transmisión del crédito. Dicha escritura fue presentada en el Registro el día 2 de mayo de 2023, bajo el asiento 478 del Diario 184.

Con fecha 19 de diciembre de 2025 se presenta instancia por la que se solicita la expedición de certificación de cargas sobre la finca y, en particular, la cancelación de la condición resolutoria que grava la finca por caducidad. Dicha instancia fue suspendida según nota de fecha 26 de diciembre de 2025 por existir presentados con anterioridad otros documentos, entre ellos la escritura de cesión de crédito indicada anteriormente y presentada bajo el asiento 478 del Diario 184, vigente al tiempo de la presentación de la instancia.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

Una vez despachados los documentos anteriores, con fecha 26 de febrero de 2026 la registradora expide la certificación de dominio y cargas solicitada, pero suspende la cancelación de la condición resolutoria.

La registradora considera que no cabe practicar la cancelación de la condición resolutoria inscrita al haber observado dos defectos: a) no constar formalizada dicha solicitud de cancelación por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador, y b) no resultar el transcurso del plazo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de proceder a la cancelación de la citada condición resolutoria, al constar inscrita con anterioridad una cesión de crédito que puede ser indicativa de haberse producido una interrupción de la prescripción.

El recurrente alega en relación con el primer defecto que lo solicitado es la expedición de una certificación de cargas que implica «ex lege» la cancelación de los derechos que deban cancelarse o hayan caducado y que no requiere ser solicitada por el titular de un derecho sobre la finca. En relación al segundo defecto, considera por un lado que ha habido una incorrecta aplicación del principio de prioridad registral y por otro que la cesión de un crédito no puede producir el efecto de interrumpir la prescripción.

2. El primer defecto señalado por la registradora, consistente en no haberse solicitado la cancelación de la condición resolutoria por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, debe confirmarse.

La forma normal de cancelación de la condición resolutoria explícita es la escritura de carta de pago otorgada por el vendedor, conforme a la regla general de titulación publica proclamada en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Sólo excepcionalmente se prevén por la Ley supuestos de cancelación por caducidad legal o convencional que deben ser objeto de interpretación estricta, ajustado a lo dispuesto en la Ley.

Dispone el artículo 82 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «Las inscripciones o anotaciones preventivas 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 (…) Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos 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. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

La ley es clara al legitimar sólo al titular registral de cualquier derecho sobre la finca para cancelar por prescripción legal las condiciones resolutorias pactadas, por lo que en el presente caso resulta claro que el firmante de la instancia no estaría legitimado para solicitar la cancelación al no ser titular de ningún derecho sobre la finca.

No puede sostenerse la alegación del recurrente de que lo solicitado es una certificación de cargas que implica «ex lege» la cancelación de los derechos que deban

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

cancelarse o hayan caducado y que no requiere ser solicitada por el titular de un derecho sobre la finca conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Así, como ha quedado expuesto, la cancelación de una condición resolutoria por prescripción legal queda sometida a los requisitos específicos que regula el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, y como norma especial que desplaza a la norma general, el hecho de que dicha cancelación se solicite a través de una certificación de cargas pueda servir para eludir el cumplimiento de dichos requisitos, en particular el relativo a la legitimación del solicitante.

Por último, señalar, que también es correcta la exigencia de la registradora de que la instancia debe llevar firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador. Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente la necesidad de acreditar la identidad de los solicitantes de la actuación registral en el caso de cancelación por caducidad conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, supuesto que, como se ha visto, es objeto de tratamiento legal específico con exigencia expresa de solicitud efectuada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada. Al ser dicha solicitud materia de calificación por el registrador, difícilmente podría calificarse que aquélla la realiza el legitimado para ello si la identidad de éste no está acreditada mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador.

Por ello, debe mantenerse la calificación impugnada respecto a este primer defecto.

3. El segundo defecto señalado por la registradora consiste en no resultar el transcurso del plazo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de proceder a la cancelación de la citada condición resolutoria, al constar inscrita con anterioridad una cesión de crédito que puede ser indicativa de haberse producido una interrupción de la prescripción.

Esta Dirección General, en Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 14 de julio de 2010 afirmó que el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo la posibilidad de que, a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, pueda procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta ley -y también de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación-, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, «cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca». Se trata de un supuesto legal de caducidad de la inscripción de la condición resolutoria o de la hipoteca, que se basa en el transcurso del plazo de prescripción civil del derecho y otro año adicional, sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas.

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

El artículo 1973 del Código Civil establece que «la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor». La registradora entiende que ha sido interrumpida la prescripción mediante la cesión del crédito efectuada en virtud de escritura de fecha 28 de abril de 2023, que fue inscrita en el Registro el día 2 de febrero de 2026, por lo que no puede ser cancelada la condición más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho. Por su parte, el recurrente sostiene que la cesión del crédito no tiene el efecto

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

de interrumpir la prescripción al no estar incluida en los supuestos del artículo 1973 del Código Civil y que, en todo caso, la condición resolutoria ya habría caducado antes de la cesión del crédito.

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

Aunque el registrador no puede determinar si la prescripción existe o no porque su consideración es exclusiva de los tribunales, conforme al propio artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, sí puede apreciar la constancia en el Registro de actos que pudieran ser indicativos de que se ha interrumpido el plazo; en el supuesto concreto, la cesión del crédito, que supone que por parte del acreedor o acreedores se han llevado a cabo actuaciones que suponen que consideran que el crédito está vigente y la prescripción interrumpida.

En este sentido, en la Resolución de 23 de enero de 2023, se afirma lo siguiente: «Sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que -como afirma el registrador en su calificación- queda fuera del ámbito registral, lo cierto es que la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado de la primera compraventa no ha sido cancelada y el crédito que resulta de la misma, sin entrar en las posibles alegaciones sobre el pago del mismo y de las oposiciones a la acción para su ejercicio, cuya resolución solo corresponde a los tribunales de Justicia, sigue vigente». Esa vigencia del crédito conlleva la de los derechos accesorios del mismo y por lo tanto la condición resolutoria que lo garantiza. Así lo declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2003, en un caso de cesión del crédito consistente en la obligación del pago aplazado que constaba documentado en determinadas cambiales y garantizado con condición resolutoria, que entendió que la cesión comprende los derechos accesorios del crédito cedido y por lo tanto de la condición resolutoria: «es inoperante especular si lo que se cede o transfiere entonces es todo el contrato o sólo el crédito, porque, en el primer caso, claro es, quedaría afectada de relevancia consentidora la persona del comprador (STS 12-12-2002), porque, se repite, el objeto escrito de la cesión lo es del crédito, pero, unido a la garantía de la resolución por impago, evento que sólo opera «ex post» por un incumplimiento, o sea, el contrato persiste, salvo que acontezca esta contingencia, como ocurrió».

En definitiva, a la vista del historial registral de la finca, que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), consta un asiento de cesión del crédito garantizado con la condición resolutoria.

5. Finalmente, debemos analizar la alegación del recurrente acerca de que la registradora ha realizado una incorrecta aplicación del principio de prioridad registral, al haber tenido en cuenta en su calificación asientos solo presentados, pero no inscritos al tiempo de presentarse la solicitud de cancelación de la condición resolutoria.

En el presente caso, al tiempo de la presentación de la instancia solicitando la expedición de certificación de cargas para cancelar la condición resolutoria, la escritura de cesión de crédito mencionada estaba presentada en el Registro con asiento de presentación vigente, pero no había sido inscrita todavía, motivo por el cual en un primer momento se suspendió la calificación de la instancia. A juicio del recurrente no se pueden tener en cuenta en la calificación asientos que solo han sido presentados, pero

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es

que están pendientes de inscripción, si no que la calificación debe hacerse teniendo en cuenta el historial registral de la finca en el momento de la presentación.

Para resolver esta cuestión hay que tener en cuenta el artículo 17 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de prioridad en los siguientes términos: «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento»; siendo también relevante el artículo 24 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma».

Por su parte, esta Dirección General en la Resolución de 9 de diciembre de 2024, en la que se discute sobre la cancelación de una condición resolutoria inscrita en virtud de certificación de cargas, sostiene que «para poder expedir la certificación y cancelar -en el caso que fuere posible- esa condición resolutoria, es necesario esperar al despacho del título presentado con anterioridad o a que termine la vigencia del asiento de presentación de éste, conforme al reiterado principio de prioridad registral».

Por lo tanto, en el presente caso, fue correcta la actuación de la registradora de suspender la calificación instancia solicitando la cancelación de la condición resolutoria hasta el despacho del título presentado con anterioridad o bien hasta que terminara la vigencia de su asiento, pues como se ha visto la escritura de cesión de crédito tenía un asiento de presentación vigente.

En todo caso, hay que tener en cuenta que es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por lo tanto, la nota de calificación debe confirmarse respecto a este segundo defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 21 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23220
Verificable en https://www.boe.es