

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10569 *Resolución de 16 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 3 a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 3, doña Ana Amez Aparicio, a la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Se autorizó el día 4 de junio de 2025 por el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 885 de protocolo, una escritura de compraventa en virtud de la cual la entidad «Reveco Homes, S.L.» vendía a don A. B. R. tres fincas. En la estipulación quinta de dicha escritura, las partes solicitaban del Registro de la Propiedad la cancelación de la condición resolutoria que, por razón de su procedencia, gravaba las tres fincas adquiridas, limitándose la cancelación a estas tres fincas; a tal efecto, requerían al notario autorizante para que incorporase a la escritura de compraventa copia autorizada electrónica de la escritura de cancelación de dicha condición resolutoria, incorporándose efectivamente a la escritura dicha copia, con código seguro de verificación, otorgada el día 31 de enero de 2025 por el mismo notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 136 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de Propiedad de Oviedo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 04/06/2025, bajo el asiento número 1610, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 3952, que corresponde al documento autorizado por el notario de Oviedo Vicente Martorell García, con el número 885/2025 de su protocolo, de fecha 04/06/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. En virtud de dicho documento la entidad Reveco Homes S.L vende a A. B. R, las fincas números 69398 de Oviedo 9.ª, 69494 de Oviedo 9.ª, 69485 de Oviedo 9.ª, CRU número 33035002303505, 33035002304489, 33035002304397 resultando de la estipulación quinta lo siguiente: "Condición resolutoria. Las partes solicitan del Registro de la Propiedad la cancelación de la condición resolutoria que grava las dos [sic] fincas adquiridas (limitándose la cancelación a estas dos) [sic], a tal fin me requieren para que

incorpore copia autorizada electrónica de la escritura de cancelación de dicha condición resolutoria.”

Consta incorporada a la escritura de compraventa presentada, copia autorizada electrónica de la escritura de cancelación otorgada por el mismo notario Vicente Martorell García el treinta y uno de enero de dos mil veinticinco bajo el número 136 de su protocolo por la que la entidad Sogepsa y Promociones y Obras Nuevo Espacio consienten y solicitan que se cancele la condición resolutoria que por procedencia grava entre otras las fincas las fincas números 69394, 69513.

Segundo. En dicha escritura de cancelación, la entidad Sogepsa procede a la cancelación de las condiciones resolutorias pactadas en la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Oviedo Don José María Moutas Cimadevilla, el veintinueve de diciembre de dos mil ocho, protocolo número 2.560/2.008, por la que la Entidad Sogepsa vendió la finca 57.554 a la entidad “Prado de la Vega Properties, S.L.» bajo la condición resolutoria que consta inscrita en el Registro con el siguiente tenor literal: “Octava. Resolución del contrato. Serán causas de resolución de la compraventa las particulares siguientes: a) El resultar la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa, no susceptible de obtener la correspondiente licencia de edificación y/o primera ocupación, con un uso residencial [sic] y destino a vivienda libre –VL, permitido por la normativa al efecto del definitivamente aprobado Plan Especial del Área Residencial (...) en Oviedo, –Expte. SPDU-G 05/03 –BOPA del día 2 de abril de 2.005–, por causa directamente imputable a la Sociedad vendedora. b) La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia a ‘suelo desarrollado por Sogepsa’ conforme a las determinaciones señaladas en la precedente cláusula Séptima. En ningún caso podrá ejercitar la acción de resolución quien haya provocado la causa de la misma.”

Fundamentos de Derecho.

Primero. En el presente expediente se ha de resolver si la incorporación a una escritura de compraventa del traslado a papel de la copia autorizada electrónica de otra escritura por la que se cancela una condición resolutoria que grava la finca vendida se considera como título suficiente para proceder a su calificación y despacho.

Sin negar la validez que el ordenamiento jurídico atribuye a la copia autorizada electrónica así como al traslado en papel que de la misma puede hacerse en la forma y términos previstos en el artículo 17 bis de la ley del notariado, en el presente supuesto la escritura de cancelación resolutoria que se incorpora a la de compraventa presentada, ni complementa a esta última ni determina la perfección del negocio jurídico de compraventa en ella instrumentada dado que se refiere a un negocio jurídico independiente y autónomo, cual es la cancelación de la condición resolutoria que en garantía de unas determinadas obligaciones de hacer gravan por procedencia las fincas vendidas.

Es por ello que constituyendo ambas escrituras títulos inscribibles independientes en el sentido que recogen los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario, para proceder a la calificación y en su caso a la cancelación de la condición resolutoria instrumentada en otra escritura diferente a la ahora presentada, es preciso que esta última se presente por el interesado de forma independiente y bajo distinto asiento de presentación con el fin de iniciar así un nuevo procedimiento registral tal y como viene exigiendo el actual artículo 245 de la Ley Hipotecaria el cual en su nueva redacción señala que el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de una solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. Así también resulta de lo dispuesto en el artículo 421 del Reglamento Hipotecario que en su párrafo primero se refiere a la regla general de “asiento único”.

El hecho de que el notario autorizante incorpore a una escritura otra relativa a un negocio jurídico independiente pero relacionado con la misma finca, no implica que la presentación del primer título suponga o lleve implícita la del segundo, sino que por el

contrario deberá ser objeto de una presentación independiente y autónoma por parte del interesado. Una vez presentada dicha escritura se iniciará respecto de la misma un nuevo procedimiento registral en el que de conformidad con el artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria se procederá a su calificación y despacho.

A mayor abundamiento cabe también señalar que en la solicitud presentada en su día y que dio lugar al asiento de presentación de la escritura de compraventa únicamente se relacionó la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, de fecha veinte de mayo del año dos mil veinticinco número 764/2025 sin que ninguna mención se hiciese a la escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada por el notario Vicente Martorell García el treinta y uno de enero de dos mil veinticinco bajo el número 136 de su protocolo.

Segundo. Con carácter subsidiario, por razones de economía procesal, se advierte que incluso aún en el supuesto de que se entendiese que dicha escritura de cancelación incorporada a la escritura de compraventa presentada hubiera de ser tenida en cuenta, tampoco se podría practicar la cancelación en ella ordenada al adolecer de defectos subsanables pues para proceder a la cancelación de una inscripción en el Registro de la Propiedad no se considera suficiente la prestación de un mero consentimiento abstracto o formal sino que en todo caso se requiere la expresión de la causa, que es presupuesto obligado para la calificación registral pues dependiendo de cuál sea dicha causa se exigirá una determinada capacidad, autorización o requisitos que habrán de ser calificados por el Registrador de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

La expresión de dicha causa se requiere también por exigirlo así tanto el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria que prevén la causa de cancelación como requisito para que ésta se produzca, no bastando el mero consentimiento o solicitud; y en todo caso el artículo 193.2 del Reglamento Hipotecario conforme al cual: “La cancelación extensa se practicará en el libro y folio correspondientes, según su fecha, y contendrá las circunstancias siguientes: Primera. Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancele. Segunda. Causa o razón de la cancelación. Y también de la causa o razón de la cancelación dependerá que sean unos u otros los asientos procedentes (cfr. por ejemplo artículo 240 Reglamento Hipotecario).

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha puesto de manifiesto en diversas resoluciones el carácter causal de la cancelación y las razones de ello en diversas resoluciones destacando entre otras la de 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre de 2000, 20 de febrero de 2003, 26 de septiembre de 2005, 16 de octubre de 2006, 2 de octubre de 2017, 9 de octubre de 2017, 25 de septiembre de 2014, 9 de enero de 2019.

Ciñéndonos al caso concreto, en la escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada a la escritura de compraventa, el interesado a cuyo favor se practicó la inscripción de dicha condición se limita a manifestar de forma genérica que “consienten y solicitan al Registro de la Propiedad la cancelación de la condición resolutoria expresada en la exposición”. Es por ello que de los términos en que está redactada la escritura no resulta expresamente, ni tampoco se puede deducir cual es la causa de la que deriva el consentimiento cancelatorio pudiendo tener su origen en el cumplimiento de las obligaciones, la renuncia del interesado o cualquier otra sin que puede presumirse por el Registrador de la Propiedad cuál de ellas fundamenta el consentimiento para la cancelación, sino que ha de ser el titular del derecho que se pretenda cancelar quién haya de expresar la misma de forma concreta y determinada.

En este sentido la subsanación del defecto señalado pasa por completar la escritura de cancelación mediante la expresión por el titular del derecho de la causa de la cancelación de forma expresa y concisa.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Oviedo a cuatro de junio [sic] del año dos mil veinticinco El Registrador de la Propiedad, Fdo: Ana Amez Aparicio Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Amez Aparicio registrador/a titular de Oviedo n.º 3 a día nueve de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 25 de septiembre 2025 mediante escrito en lo que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Contra el primero de los defectos, único contra el que se recurre, sin perjuicio de mi reserva para ejercitar las acciones administrativas y judiciales contra el segundo, cabe alegar:

Primero. A pesar de recurrirse sólo contra el primero de los defectos (presentaciones independientes de todos los documentos que integran la escritura), sin perjuicio de mi reserva para ejercitar las acciones administrativas y judiciales contra el segundo (expresión de la causa del consentimiento cancelatorio), que en la calificación solicitada se alegue para hacer bulto este segundo defecto, demuestra que no hay una imposibilidad técnica ni ontológica en proceder a la calificación de la cancelación solicitada.

Sí hay en cambio algo raro metafísicamente en que se feche la calificación el 4 de junio de 2025, el mismo día de la presentación, la cual tuvo lugar nueve minutos antes del cierre del Registro, y se me comunique dicha calificación registral más de tres meses después, el día 9 de septiembre de 2025.

Segundo. Reconoce la calificación registral "...la validez que el ordenamiento jurídico atribuye a la copia autorizada electrónica...". Empezar así implica ya cierta reticencia registral, de la que tuvo que salir al paso la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de abril de 2025 y nuestra mejor doctrina (<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/lacopia-autorizada-electronica-notarial-tras-la-ley-11-2023/>).

Pero añade que "...en el presente supuesto la escritura de cancelación resolutoria (sic) que se incorpora a la de compraventa presentada, ni complementa a esta última ni determina la perfección del negocio jurídico de compraventa en ella instrumentada dado que se refiere a un negocio jurídico independiente y autónomo...".

Pues podríamos preguntarle al banco que financió la operación si hay tal "independencia y autonomía", pues durante semanas insistió en el contenido de la condición resolutoria (de la parca publicidad registral no resulta) y en que se le asegurase y así constase la cancelación de dicha condición.

Y quien dice el banco, dice los propios vendedores, que pretenden dejar claro que sólo se cancele la condición resolutoria en lo que afecta a las fincas vendidas y no a las casi cien restantes, así como justificar su derecho de repetición contra el promotor que les vendió a ellos.

Y quien dice el banco y los vendedores, dice también los mismos compradores, que quieren que la acreditación de las manifestaciones de su contraparte sobre la cancelación de la carga conste en su propio título adquisitivo.

Y quien dice los anteriores, dice también el notario autorizante, para una mayor ilustración de las partes y salvaguarda de su responsabilidad, que luego los problemas vienen de donde menos se espera.

En consecuencia, habiendo "autonomía" entre ambos documentos no hay "independencia" (por prudencia le ahorro al Ministerio el símil político). Es la misma dependencia jurídico-económica que hay en muchos actos y negocios en que a la

escritura se incorporan otros documentos públicos y solicitudes varias: certificados de defunción para cancelar usufructos vitalicios, certificaciones municipales permitiendo la segregación previa, liquidaciones fiscales para evitar el cierre registral, escrituras de renunciaciones anteriores a las adjudicaciones hereditarias, peticiones de cancelación de hipotecas caducadas, etc.

No deben temer la registradora ni el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España (que seguro que no es ese el temor, dada su acrisolada defensa siempre del interés del usuario del servicio registral) en que por esta vía se defrauden sus expectativas arancelarias; de manera que en un asiento de presentación se les cuelen infinitos actos o negocios jurídicos, pues ya ha quedado demostrada la accesoriedad del documento de cancelación incorporado al documento principal de compraventa; y referidos ambos a la misma unidad registral, que no olvidemos que es la finca (art. 243 de la Ley Hipotecaria), cuya demarcación territorial parece que es lo que justificaba el monopolio de cada registrador.

Tercero. Y como todo fundamento legal alega la calificación registral el «actual» artículo 245 de la Ley Hipotecaria, insinuando que algo puede haber cambiado tras su reforma por la Ley 11/2023.

El actual artículo 245 de la Ley Hipotecaria se limita en este punto a decir "... que se acompañará (a la solicitud) el documento que se trate de presentar...":

– La solicitud está clara: "...Quinta. Condición resolutoria. Las partes solicitan del Registro de la Propiedad la cancelación de la condición resolutoria que grava las dos fincas adquiridas (limitándose la cancelación a estas dos), a tal fin me requieren para que incorpore copia autorizada electrónica de la escritura de cancelación de dicha condición resolutoria...". Lo cual se completa con la reseña en la Exposición de dicha condición (necesariamente escasa, pues la propia información registral no da muchas pistas sobre su contenido): "...Condición resolutoria pactada en escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don José María Moutas Cimadevilla, el día 29 de diciembre de 2008. Manifiesta la parte vendedora que dicha condición fue cancelada en escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don Vicente Martorell García, el día 31 de enero de 2025, número 136 de protocolo...".

– Y el documento se acompañó... con todos aquellos que lo integran, entre los que se incluye copia autorizada electrónica con Código Seguro de Verificación de dicha escritura de cancelación otorgada por un anterior titular, en garantía de cuyos intereses (en resumen, que el solar se destinase a viviendas, ya vamos por las segundas ventas, y que se colocase un cartel publicitario de esa entidad semipública titular, que ahora anda esquivando el concurso de acreedores) se pactó en su día la condición y en mala hora a alguien se le ocurrió que era buena idea inscribirla sin plazo para su cumplimiento.

Cuarto. Y si el artículo 245 de la Ley Hipotecaria nada impide al respecto, todavía se entiende menos la alegación en la calificación registral del artículo 421 del Reglamento Hipotecario: "...De cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquél por varios documentos o, en su virtud, deban hacerse diferentes inscripciones...»».

IV

Con fecha de 9 de octubre de 2025, la registradora de la Propiedad emitió el informe requerido al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18, 245, 246, 258.5 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 8, 33, 421 y 422 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero, 1 de marzo y 10 y 13 de noviembre de 2006,

31 de enero de 2007, 21 de mayo de 2008, 13 de marzo de 2009, 6 de mayo de 2010, 14 de febrero de 2011, 5 de marzo y 23 de agosto de 2014, 7 de septiembre y 16 de octubre de 2015 y 28 de septiembre de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de enero de 2023.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si procede practicar la cancelación de la condición resolutoria solicitada en una escritura de compraventa de fincas gravadas con dicha condición, a cuyo efecto se incorpora, a la escritura de compraventa, copia autorizada electrónica, dotada de código seguro de verificación, de otra escritura en virtud de la cual se procede a la cancelación de la condición resolutoria, siendo este el único defecto de la nota de calificación que se recurre.

La registradora de la Propiedad entiende que no procede la cancelación de la condición resolutoria, porque, «constituyendo ambas escrituras títulos inscribibles independientes en el sentido que recogen los artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario, para proceder a la calificación y en su caso a la cancelación de la condición resolutoria instrumentada en otra escritura diferente a la ahora presentada, es preciso que esta última se presente por el interesado de forma independiente y bajo distinto asiento de presentación con el fin de iniciar así un nuevo procedimiento registral tal y como viene exigiendo el actual artículo 245 de la Ley Hipotecaria el cual en su nueva redacción señala que el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de una solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. Así también resulta de lo dispuesto en el artículo 421 del Reglamento Hipotecario que en su párrafo primero se refiere a la regla general de “asiento único”.

El hecho de que el notario autorizante incorpore a una escritura otra relativa a un negocio jurídico independiente pero relacionado con la misma finca, no implica que la presentación del primer título suponga o lleve implícita la del segundo, sino que por el contrario deberá ser objeto de una presentación independiente y autónoma por parte del interesado. Una vez presentada dicha escritura se iniciará respecto de la misma un nuevo procedimiento registral en el que de conformidad con el artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria se procederá a su calificación y despacho.

A mayor abundamiento cabe también señalar que en la solicitud presentada en su día y que dio lugar al asiento de presentación de la escritura de compraventa únicamente se relacionó la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, de fecha veinte de mayo del año dos mil veinticinco número 764/2025 sin que ninguna mención se hiciese a la escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada por el notario Vicente Martorell García el treinta y uno de enero de dos mil veinticinco bajo el número 136 de su protocolo».

El notario considera, en el fundamento de Derecho primero del recurso, que el hecho de que se alegue otro defecto –que no es objeto del recurso– relativo a la escritura de cancelación de la condición resolutoria propiamente dicha –y que hay que decir que la registradora lo expresa con carácter subsidiario, para el supuesto de que se entendiese que dicha escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada a la escritura de compraventa presentada hubiera de ser tenido en cuenta–, demuestra que no hay una imposibilidad técnica ni ontológica en proceder a la calificación de la cancelación solicitada.

En el fundamento de Derecho segundo, trata de rebatir la manifestación que se contiene en la nota de calificación de que la escritura de cancelación de condición resolutoria, que se incorpora a la de compraventa presentada, ni complementa a esta última, ni determina la perfección del negocio jurídico en ella instrumentado dado que se refiere a un negocio independiente y autónomo, alegando lo siguiente: «Pues podríamos preguntarle al banco que financió la operación si hay tal “independencia y autonomía”, pues durante semanas insistió en el contenido de la condición resolutoria (de la parca publicidad registral no resulta) y en que se le asegurase y así constase la cancelación de dicha condición.

Y quien dice el banco, dice los propios vendedores, que pretenden dejar claro que sólo se cancele la condición resolutoria en lo que afecta a las fincas vendidas y no a las casi cien restantes, así como justificar su derecho de repetición contra el promotor que les vendió a ellos.

Y quien dice el banco y los vendedores, dice también los mismos compradores, que quieren que la acreditación de las manifestaciones de su contraparte sobre la cancelación de la carga conste en su propio título adquisitivo.

Y quien dice los anteriores, dice también el notario autorizante, para una mayor ilustración de las partes y salvaguarda de su responsabilidad, que luego los problemas vienen de donde menos se espera».

En los fundamentos de Derecho tercero y cuarto, el notario recurrente hace referencia a que no se comprende que se aleguen los artículos 245 de la Ley Hipotecaria y 421 de su Reglamento para no practicar la inscripción de la escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada a la escritura de compraventa.

A estos artículos nos referiremos más adelante para justificar la improcedencia de practicar la inscripción de la escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada a la escritura de compraventa.

2. Así las cosas y en relación con el fundamento de Derecho primero del recurso, ha de señalarse que el hecho de que la registradora indique (con carácter subsidiario para el supuesto de que se entendiera que la escritura de cancelación incorporada a la escritura de compraventa presentada hubiera de ser tenida en cuenta), el defecto que, a su juicio, adolece la misma, no demuestra que no exista una imposibilidad técnica ni ontológica en proceder a la calificación de la cancelación solicitada, sino que hay que entender que se debe a la doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones 20 de enero, 1 de marzo y 10 y 13 de noviembre de 2006, 31 de enero de 2007, 21 de mayo de 2008, 13 de marzo de 2009, 6 de mayo de 2010 y 16 de octubre de 2015), sobre el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), que exige que se incluyan todos los defectos existentes. Este carácter unitario y global es, a su vez, expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, como también señalan, entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2014 y 28 de septiembre de 2016.

Es decir, en el supuesto contemplado, para el caso de que se entendiese que, en virtud de la escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada a la escritura de compraventa, se pudiera proceder a la cancelación solicitada, no sería correcto que, estando vigente el asiento de presentación que motiva la nota de calificación recurrida, se emitiera una nota de calificación sucesiva alegando un nuevo defecto, pues, sin perjuicio de que ello sea posible –en atención al principio de legalidad, uno de los fundamentales del sistema registral (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 7 de septiembre de 2015 y 28 de septiembre de 2016)–, el registrador podría incurrir en responsabilidad disciplinaria.

El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

3. En relación con el fundamento de Derecho segundo, el notario trata de rebatir el fundamento expuesto por la registradora de la Propiedad conforme al cual la escritura de cancelación de condición resolutoria que se incorpora a la de compraventa presentada no complementa ésta última y se refiere a un negocio independiente y autónomo. A tal efecto entre otras manifestaciones dice: «Pues podríamos preguntarle al banco que financió la operación si hay tal “independencia y autonomía”, pues durante semanas insistió en el contenido de la condición resolutoria (...) y en que se le asegurase y así constase la cancelación de dicha condición. Y quien dice el banco, dice los propios vendedores (...) Y quien dice el banco y los vendedores, dice también los mismos compradores (...) Y quien dice los anteriores, dice también el notario autorizante, para

una mayor ilustración de las partes y salvaguarda de su responsabilidad, que luego los problemas vienen de donde menos se espera».

Si la escritura de cancelación de condición resolutoria se otorga en enero de 2025 y la de compraventa en junio del mismo año, carece de sentido alegar la insistencia del banco, del vendedor, del comprador, o el propio interés del notario en la salvaguarda de su responsabilidad, pues hubiera bastado con presentar en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la compraventa, la escritura de cancelación de condición resolutoria, asegurando de este modo la efectiva cancelación de la carga. En efecto, por mucho que se haya otorgado la escritura de cancelación, mientras esta no se inscriba en el Registro de la Propiedad no puede afirmarse con certeza que la condición resolutoria haya dejado de existir, dado que en el Registro continúa vigente.

4. Alega el notario recurrente que entre la escritura de compraventa y la escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada, existe la misma dependencia jurídico-económica que hay en muchos actos y negocios en que a la escritura se incorporan otros documentos públicos y solicitudes varias: certificados de defunción para cancelar usufructos vitalicios; certificaciones municipales permitiendo la segregación previa; liquidaciones fiscales para evitar el cierre registral; escrituras de renunciaciones anteriores a las adjudicaciones hereditarias; peticiones de cancelación de hipotecas caducadas, etc.

Sin embargo, olvida el notario recurrente que ninguno de estos supuestos es equiparable al que ahora se examina.

En los casos citados se trata, o bien de negocios que, aun pudiendo ser autónomos – como la extinción de usufructo o las peticiones de cancelación de hipotecas caducadas –, están comprendidos en el mismo título en el que se documenta otro negocio jurídico; o bien, de documentos que se incorporan al título como documentos complementarios, por ser requisito necesario para la validez del acto que se instrumenta, como la licencia de segregación; o bien, de documentos necesarios para la validez del negocio jurídico que se formaliza, como la escritura de renuncia previa a las adjudicaciones hereditarias, escritura que puede acompañarse a la escritura de herencia o incorporarse a la misma.

Nada impide que en un mismo título se documenten varios negocios jurídicos. Cuestión distinta es que, en el título en el que se documenta un negocio jurídico autónomo, se solicite que se lleve a cabo otra operación derivada de un negocio jurídico también autónomo, documentado en otro título, y que, a tal efecto, se incorpore a aquel este último título.

5. Entrando en el fondo del asunto, se ha de resolver en este expediente si la incorporación a una escritura de compraventa de otra escritura, por la que se cancela una condición resolutoria que grava las fincas vendidas, permite que esta última sea objeto de calificación y, en su caso, de inscripción en el Registro de la Propiedad; y si para ello sería preciso que esta última escritura sea presentada en el Registro de la Propiedad de forma autónoma e independiente.

Nuestra legislación hipotecaria, cuando emplea la palabra título, lo hace fundamentalmente en un doble sentido: título en sentido material, cuando se refiere a la causa o razón jurídica de una mutación jurídico-real u otra registrable (vid., entre otros, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento); y título en sentido formal, como forma de exteriorizarse dicha causa, el documento (vid., entre otros, los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento).

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dice que: «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella, y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

De este artículo se deduce que, en ocasiones, el documento público básico para poder ser inscrito requiere otros dos tipos de documentos, tales como los documentos complementarios (como puede ser el certificado de defunción del causante en un título sucesorio); o los documentos acreditativos del cumplimiento de formalidades que sean

necesarias (como pueden ser los documentos acreditativos de haber obtenido la correspondiente licencia para realizar una segregación o para declarar una obra nueva).

El actual artículo 245 de la Ley Hipotecaria dispone: «El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar».

El párrafo primero del artículo 421 del Reglamento Hipotecario dice que «de cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquel por varios documentos o, en su virtud, deban hacerse diferentes inscripciones», recogiendo de este modo que, en un mismo título formal, pueda documentarse más de un título material. Y el párrafo segundo de dicho artículo hace referencia a que no es necesario reseñar en los asientos de presentación los documentos complementarios, siendo evidente que la escritura de cancelación de condición resolutoria incorporada a la escritura de compraventa, conforme a lo hasta aquí expuesto, no es un documento complementario de la compraventa.

La posibilidad recogida en el párrafo tercero del artículo 421 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, refiriéndose al asiento de presentación múltiple introducido por la reforma del Real Decreto 2556/1977, de 27 de agosto, permitiendo que pudieran ser objeto de un solo asiento de presentación títulos cuando existiese identidad en las circunstancias primera y segunda del artículo 249 de la Ley Hipotecaria, ha de considerarse hoy, tras la entrada en vigor del artículo 36 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, no concordante con los preceptos actuales de la Ley Hipotecaria sobre el asiento de presentación, que no permiten un solo asiento de presentación de varios títulos en sentido formal. Asimismo, tampoco resulta concordante la referencia a las circunstancias primera y segunda del antiguo artículo 249 de la Ley Hipotecaria, toda vez que las circunstancias del asiento de presentación se recogen ahora en el párrafo tercero del artículo 246 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, debe entenderse que no cabe proceder a la cancelación de una condición resolutoria formalizada en una escritura pública que se incorpora a otra en la que se documenta un negocio jurídico independiente del que se recoge en la escritura que se incorpora, aunque ambas recaigan sobre la misma finca, sino que la escritura incorporada debe ingresar en el Registro de la Propiedad de forma independiente y autónoma, en unión de la solicitud a la que se refiere el artículo 245 de la Ley Hipotecaria, dando lugar a un asiento de presentación propio e independiente, e iniciándose de esta forma el procedimiento registral para la cancelación pretendida.

Cuestión distinta, pero que no puede tratarse aquí por no ser objeto del recurso, es si la registradora de la propiedad, al tiempo de presentar la escritura de compraventa, debería haber hecho constar, en los términos que resultan del apartado tercero del artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que denegaba la presentación de la escritura de cancelación de la condición resolutoria que se incorporaba, toda vez que ésta no puede ser considerada ni como un documento complementario de la compraventa ni como un documento acreditativo del cumplimiento de formalidades necesarias del título de compraventa presentado.

6. Por último, recuerda este Centro Directivo que, con relación a la incorporación de una copia autorizada electrónica a una escritura, el principio general consagrado en la doctrina de la Dirección General (cfr. Resolución de 14 de febrero de 2011, entre otras), según la cual: «A este respecto este Centro Directivo tiene declarado que el Notario, como redactor del documento, puede y debe decidir qué contenido ha de tener la escritura con el fin de asegurar que la misma produzca todos los efectos que le son propios, garantizando así no solo los intereses de todos los interesados en el contrato documentado, sino también los intereses y funciones de terceros, e incluso salvaguardando su propia responsabilidad profesional, sin que pueda limitarse esa facultad y obligación del Notario por consideraciones arancelarias que, además de improcedentes, no guardan proporción con la finalidad de garantía de seguridad jurídica,

ni con los posibles perjuicios que mediante ello se tratan de eludir». Ahora bien, como ya puso de manifiesto la Resolución de 23 de agosto de 2014: «ello es compatible con intentar, con pleno respeto a lo anterior, lograr el menor coste posible para los otorgantes».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de 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, 16 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.