

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3196** *Resolución de 20 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 3, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia con firma notarialmente legitimada.*

En el recurso interpuesto por don V. G. M., en nombre y representación de la mercantil «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, doña Gloria Elena Fernández Jalvo, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia con firma notarialmente legitimada.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 3 de octubre de 2017 por don D. J. C. A., en nombre y representación de la mercantil «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», con firma notarialmente legitimada el mismo día por el notario de Valencia, don Alejandro Cervera Taulet, se solicitó la cancelación, por haber transcurrido el plazo de caducidad convencional pactado en el título constitutivo de dicha hipoteca y el de su posterior novación, de la inscripción 4ª de hipoteca constituida en garantía de un aval concedido por «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad de Valencia», que grava la finca registral número 6.018 de Benicasim.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación en plazo del precedente documento, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he suspendido el despacho del mismo en los términos que siguen: Hechos: D. J. C. A. presenta a las doce horas y cuatro minutos del día seis de octubre de dos mil diecisiete, bajo el asiento 1050 del diario 85, instancia suscrita en Valencia, el tres de Octubre del año dos mil diecisiete, por dicho señor, en representación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. -SAREB-, cuya firma está debidamente legitimada ante el Notario Don Alejandro Cervera Taulet, el 3 de octubre de 2017, por la que como titular registral de un derecho inscrito sobre la finca que se dirá, y en aplicación de lo previsto en el artículo 82, párrafos segundo y quinto de la Ley Hipotecaria, solicita la cancelación de la hipoteca de 264.000 euros de principal, constituida a favor de Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, sobre la finca número 6108, que según Registro es la finca 6018 de Benicasim, por haber transcurrido el plazo de caducidad convencional pactado en el título constitutivo de dicha hipoteca y el de su posterior novación. Según se expone en la instancia presentada y resulta del historial registral de la finca 6018 de Benicasim, el Banco de Valencia S.A. concedió un préstamo a don J. R. V. de 480.000 euros de principal, formalizado en escritura otorgada en Castellón de la Plana, el dieciséis de mayo de dos mil ocho, ante su Notario don Manuel Alegre González, que causó la inscripción 4ª de la finca, novado el préstamo para modificar la fecha de vencimiento y otras condiciones económico-financieras en virtud de escritura autorizada en Castellón de la Plana el ocho de julio de dos mil once, ante su Notario don Joaquín Serrano Yuste,

objeto de la inscripción 5.ª de la finca. Por la inscripción 4.ª el deudor y su cónyuge doña M. D. G. G. constituyeron hipoteca sobre la finca 6018 de Benicasim en garantía de hasta un máximo de 240.000 euros del principal prestado a favor del Banco de Valencia, S.A. y en garantía del resto del Préstamo la SGR de la Comunidad Valenciana se constituyó como fiadora solidaria para garantizar hasta un máximo de 240.000 euros de principal y hasta un máximo del 50% del resto de las cantidades que por intereses se reclamen a la SGR por el Préstamo, y en garantía de dicho afianzamiento se constituyó por la misma inscripción 4.ª y con igualdad de rango que la hipoteca constituida a favor del Banco de Valencia, hipoteca a favor de la SGR para garantizar hasta 264.000 euros de principal. Posteriormente, y después de la citada novación de las hipotecas referidas, el préstamo junto con todas sus garantías fue objeto de transmisión por Banco Valencia, S.A. a la SAREB en fecha 21 de diciembre de 2012, causando la inscripción 6.ª de la finca. En dicha instancia se expone que respecto a la hipoteca de la SGR en la cláusula G de la escritura de constitución de hipoteca, en su apartado 3.º se señala expresamente en el «Plazo» lo siguiente: «Dado que la hipoteca se constituye en garantía del aval prestado por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana por el préstamo reseñado, el plazo de duración de la hipoteca, para poder proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes será de un año más de la vigencia de los contratos de afianzamiento prestado, es decir que vencerá el día dieciséis de mayo de dos mil doce.» y que con motivo de la citada novación del préstamo, en la Estipulación Adicional Segunda de la escritura de novación se pactó lo siguiente: «Se modifica la hipoteca de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana de forma que se amplía el plazo de duración de la hipoteca para proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes a favor de la SGR hasta el 16 de mayo de 2016.» En virtud de lo subrayado en el párrafo anterior la SAREB a través de su representante manifiesta que entiende que resulta de una manera clara e indubitada que se diferencia entre el plazo de duración del Préstamo y el plazo de duración de la Hipoteca de SGR, y que por tanto, a día de hoy, la Hipoteca de SGR ha quedado cancelada por el transcurso del plazo de caducidad convencional establecido en la escritura y su posterior novación, habiendo quedado extinguido el derecho inscrito por lo previsto en el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción conforme contempla el artículo 82 párrafo 2 de la Ley Hipotecaria, por lo que solicita la cancelación de dicha hipoteca según se ha dicho al principio de esta nota. Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado -artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil-, de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca -y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél -vid. la Resolución de 17 octubre 1994-). Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse

si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo a partir del cual puede ejecutarse la hipoteca. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía 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, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca -cfr. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014-. En el presente caso, del análisis sistemático de todas la cláusulas del contrato resulta que el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo a partir del cual puede ejecutarse la hipoteca, pues es en ese momento cuando surge la obligación garantizada con la misma, en este caso el saldo deudor de la cuenta que se articula para adeudar en esta las cantidades que en virtud del aval prestado se deban a la SGR. Del historial registral de la finca 6018 de Benicasim, en concreto del contenido de las inscripciones 4.^a de hipoteca y 5.^a de novación antes aludidas resulta: Según la inscripción 4.^a, de constitución de hipotecas que: don J. R. V., en lo sucesivo la prestataria, ha solicitado al «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», un préstamo por importe de 480.000 euros, cuya devolución se garantiza: 1).- Con la responsabilidad personal e ilimitada del deudor, de conformidad con el artículo 1.911 del Código Civil.-2).-Hasta un 50 por ciento de la cantidad que resulte adeudada por cualquier concepto derivado del préstamo principal, intereses ordinarios, intereses de demora, gastos y costas con el afianzamiento que en esta misma escritura presta la «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana». 3).-El otro 50 por ciento, o sea el no cubierto por el afianzamiento «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana» se garantiza con hipoteca que los consortes don J. R. V. y doña M. D. G. G., constituyeron en el documento que se registró ya citado anteriormente. En las cláusulas financieras inscritas consta entre otras estipulaciones lo siguiente: Primera.-Concesión del préstamo: Importe y forma de entrega y finalidad.-D. J. R. V., en adelante la parte prestataria, han recibido de Banco de Valencia, S.A. en concepto de préstamo la cantidad de 480.000 euros, cantidad que en esta misma fecha se abonará en la cuenta (...) abierta a nombre de la parte prestataria en la Sucursal de Banco de Valencia, S.A. (...) Banco de Valencia, S.A. acreditará mediante diligencia dicho ingreso aportando acreditación documental.-Segunda.-Plazo del préstamo y forma de pago. Amortización y cancelación anticipada a) Plazo del préstamo, forma de amortización y vencimiento: El importe del préstamo deberá ser devuelto en el plazo de 3 años a contar desde esta fecha, mediante el pago de su importe de una sola vez al vencimiento del plazo y se satisfarán intereses trimestral a contar desde esta fecha, los días 16 de cada trimestre natural. B).- Afianzamiento de un 50 por ciento del préstamo concedido por Banco de Valencia S.A.-A.- Sin perjuicio de la responsabilidad personal de don J. R. V. (en lo sucesivo también socio partícipe), la «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana» afianza solidariamente al deudor principal don J. R. V. en favor del citado Banco respondiendo hasta el 50 por ciento de las cantidades que se adeuden en cada momento por parte de don J. R. V. como consecuencia de las obligaciones dimanantes del préstamo que el Banco/Caja le ha concedido y queda formalizado en esta escritura (dispositivo primero) es decir hasta un máximo de doscientos cuarenta mil euros (240.000,00 €) de principal y hasta un máximo del 50 por ciento del resto de las cantidades que por intereses, tanto ordinarios como moratorios, se le reclamen a la «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana» como consecuencia de este aval, haciendo renuncia expresa a los beneficios de excusión y orden, con arreglo a los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y conforme a lo previsto en los artículos 1.144, 1.822 y 1.831 del Código Civil, sometiéndose expresamente a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Castellón con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle y, señalando como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos lo indicado en la intervención

de la sociedad deudora. Se hace constar que el número del presente aval es el (...) del Libro Especial de Avales de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana. B.—Esta fianza solidaria subsistirá vigente mientras no queden totalmente canceladas las obligaciones contraídas por la parte prestataria con la Entidad prestamista en la presente escritura, tanto por principal como por intereses, comisiones y gastos, comprendiendo incluso las posibles prorrogas, modificaciones o renovaciones de la obligación principal.—C.—Para regular su relación interna, la fiadora y la afianzada otorgan entre si el contrato de afianzamiento, conforme a los siguientes pactos: - 1º. Por el presente contrato se garantiza el reembolso de las cantidades que, por principal, intereses, comisiones o gastos, haya de satisfacer la «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana» a la Entidad prestamista por cuenta del socio partícipe don J. R. V. como consecuencia del aval solidario prestado por la primera (apartado A y B de este dispositivo segundo). 2º.—La duración del presente contrato se establece por los mismos plazos fijados en el contrato de que es causa, terminando sus efectos una vez hayan sido reintegradas totalmente a la entidad prestamista las cantidades percibidas por la parte prestataria, más los intereses, comisiones y gastos correspondientes.—3º.—Producida la falta de pago, total o parcial, del principal del préstamo, o de sus intereses, comisiones o gastos, por parte del socio partícipe avalado o ante el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones de este contrato, y en supuesto de que el socio partícipe sea declarado en estado de suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores o se dirigiera contra el mismo procedimiento judicial que determine el embargo de bienes de su propiedad, la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana podrá ejercitar las acciones judiciales pertinentes y, en consecuencia, todas las cantidades que el socio partícipe resulte adeudar a la entidad avalista por las obligaciones que la misma tiene asumidas en virtud del aval prestado a su favor, así como las que le adeude en virtud de este contrato, se adeudará por la entidad avalista en una cuenta especial que, a estos únicos fines, abrirá en sus libros a nombre de su socio partícipe, abonándose asimismo en dicha cuenta los pagos que el socio efectúe para disminuir el saldo deudor; y ello aun estando vigente la operación de préstamo avalada por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, y sin necesidad de que la misma haya reembolsado a la entidad prestamista parte o la totalidad de su importe. El número de esta cuenta especial a nombre de su afianzada es el (...) El domicilio de dicha cuenta especial corresponderá al de la oficina que la apertura y determinará el lugar de cumplimiento de la obligación de pago.—El saldo deudor que arroje dicha cuenta deberá ser satisfecho íntegramente por el socio partícipe en el término de tres días, una vez le fuere notificada su cuantía, cantidad que se considera líquida vencida y exigible a los efectos de la acción ejecutiva regulada en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se pacta expresamente por los contratantes, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 572 de la Ley Adjetiva Civil, que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, expidiendo la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día de cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva, la presentación de la primera copia de esta escritura, juntamente con la certificación prevenida en el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el certificado expedido por la Sociedad de Garantía recíproca de la Comunidad Valenciana del saldo que resulte a cargo del socio partícipe, en el que hará constar el fedatario público que lo intervenga a requerimiento de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, que dicho saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la parte deudora y que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes.—.... 5º.—Queda autorizada la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana para entregar las cantidades que le sean requeridas por la Entidad prestamista, hasta un máximo del 50 por ciento de las cantidades que se le adeuden en cada momento por don J. R. V. como consecuencia de las condiciones dimanantes del préstamo que el Banco, le ha concedido, es decir hasta un máximo de doscientos cuarenta mil euros (240.000,00 €) de principal, y hasta un máximo del 50 por ciento del resto de cantidades que por intereses, tanto ordinarios como moratorios, se le

reclamen a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana al primer requerimiento que reciba para ello, sin necesidad de la previa conformidad del socio partícipe y, por tanto, sin que la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana tenga que entrar a considerar respecto de la procedencia o no de la petición de reintegro... G.—Hipoteca a favor de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana. Don J. R. V. y doña M. D. G. G., sobre la finca de este número, constituye hipoteca a favor de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana. Esta hipoteca se registrará por las reglas generales de la Ley hipotecaria y su Reglamento y además, por las siguientes reglas particulares: 1ª. Obligación garantizada. - Esta hipoteca cubre el reembolso o resarcimiento a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana de cuantos pagos o prestaciones económicas de cualquier naturaleza venga obligada a realizar por cuenta de don J. R. V. y doña M. D. G. G. por consecuencia del aval o afianzamiento que a favor de ésta se ha constituido en la escritura que se registra, (cláusulas A a G de este expositivo segundo) frente a la Entidad prestamista.—Además cubre también esta hipoteca el pago de cuanto la parte deudora adeude a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana por precio, costes y gastos del aval prestado, según resulta del contenido de esta escritura.—2º. Cobertura. Esta hipoteca que ahora se constituye garantiza el cumplimiento de las obligaciones principales antes reseñadas dentro de los siguientes límites cuantitativos: Esta hipoteca que ahora se constituye garantiza el cumplimiento de todos los pagos y obligaciones referidos en el apartado anterior, esto es hasta el límite de doscientos sesenta y cuatro mil euros (264.000,00 €) por principal, cubriendo también hasta un máximo de veintiséis mil cuatrocientos euros (26.400,00 €) por el concepto de intereses moratorios a partir del cierre de la cuenta tratándose por tanto de intereses moratorios al tipo establecido en la póliza de afianzamiento del 12% y hasta un máximo de veintiséis mil cuatrocientos euros (26.400,00 €) para costas y gastos, en caso de ejecución.—Es decir, que en total cubre por los conceptos expresados hasta una responsabilidad total de trescientos dieciséis mil ochocientos euros (316.800,00 €).—La responsabilidad máxima por principal de esta hipoteca, supera el importe del principal del préstamo, pues se cubre con ella no solo el importe de la cantidad afianzada, sino el saldo deudor que pueda presentar la cuenta al cierre tras anotar en ella todos los demás cargos, pagos y gastos referidos, incluidos los costes del propio afianzamiento. Igualdad de rango.—Todos los intervinientes en la escritura que se registra, consienten expresamente que esta hipoteca sobre la finca de este número, tenga el mismo rango hipotecario que la que en el mismo instrumento se ha constituido a favor de Banco de Valencia S.A., de modo que sobre la finca coexistirán dos primeras hipotecas simultáneas del mismo rango. Dado que las dos hipotecas comparten rango hipotecario, entrará en juego lo que a tal efecto establece el artículo 227 del Reglamento Hipotecario. 3º.—Plazo.—Dado que la hipoteca se constituye en garantía del aval prestado por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana por el préstamo reseñado, el plazo de duración de la hipoteca, para poder proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes será de un año más de la vigencia de los contratos de afianzamiento prestados, es decir que vencerá el día dieciséis de mayo de dos mil doce.—4º.—Determinación de la fecha en que puede ejercitarse la hipoteca. La acreedora hipotecaria podrá proceder ejecutivamente contra las fincas hipotecadas, tan pronto como la hipoteca entre en la fase de ejecución, a tenor de lo previsto en el anterior apartado 3º; es decir, tan pronto como la Entidad prestamista su causahabiente o causahabientes en su posición jurídica de prestamista, pueda tener por vencida, por cumplirse el plazo final o concurrir cualquier causa de vencimiento anticipado convencionalmente establecido, la obligación principal dimanante del préstamo, quedando este por resuelto y quedando en posición de entablar contra la parte deudora y/o contra la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana como fiadora solidaria, cualquier acción para reclamar la amortización del préstamo y el pago de cuanto por otros conceptos se adeude, de modo que cuando formalmente la Entidad prestamista requiera el pago a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana y esta realice el pago solicitado, la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana podrá ejecutar la hipoteca para resarcirse

de lo satisfecho por razón de la fianza prestada, o incluso la cantidad que por este mismo concepto le sea judicial o extrajudicialmente reclamada; también se entenderá vencida esta hipoteca por la concurrencia de cualquiera de los supuestos o causas del artículo 1.843 del Código Civil o cuanto surja cualquier otra posibilidad legalmente reconocida de accionar la avalista contra la deudora principal. Producida la falta de pago total o parcial del principal del préstamo o de sus intereses, comisiones o gastos, por parte del socio partícipe avalado, o ante el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones de este contrato y en el supuesto de que el socio partícipe o cualquiera de sus otros avalistas sea declarado en estado de suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores o se dirigiera contra los mismo procedimientos judiciales que determine el embargo de bienes de su propiedad la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana podrá ejercitar las acciones judiciales pertinentes y, en consecuencia todas las cantidades que el socio partícipe resulte adeudar a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana por las obligaciones que la misma tiene asumidas en virtud del aval prestado a su favor en el contrato de préstamo tantas veces referido y que no pudieron ser cobradas por compensación o por enajenación de las garantías constituidas a su favor, se adeudarán por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana en una cuenta especial que a estos únicos fines, abrirá en sus libros a nombre de su socio partícipe, abonándose en dicha cuenta los pagos que el socio efectúe para disminuir el saldo deudor; y ello aun estando vigente la operación de préstamo avalado por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana y sin necesidad de que la misma haya reembolsado a la Entidad prestamista parte o la totalidad de su importe. El saldo deudor que arroje dicha cuenta deberá ser satisfecho íntegramente por el socio partícipe en el término de tres días, una vez le fuera notificada su cuantía, cantidad que se considerará líquida, vencida y exigible a los efectos de la acción ejecutiva regulada en el Título IV de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 5.º.-Cuantificación de la deuda.-Ambas partes aquí contratantes, es decir la acreedora hipotecaria y la deudora hipotecante, aceptan de antemano como documento bastante e indiscutible para acreditar el importe exacto y líquido de la cantidad objeto de reclamación y en su caso, ejecución hipotecaria, la acreditación expedida por la Entidad prestamista determinativa del saldo deudor resultante, al cierre, normal o anticipado, de la cuenta abierta con ocasión de la operación de préstamo avalada, certificando que la liquidación se ha practicado con lo convenido por las partes y cumpliendo los requisitos que exige el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -que resulta aplicable por cuanto que las Sociedades de Garantía Recíproca tienen reconocida legalmente la calificación de entidades financieras según el artículo 1.º, párrafo 3.º de la Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el régimen jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca-. Para despachar la ejecución hipotecaria habrá de acompañar la expresada certificación, junto con los títulos y documentos en general procedentes.-Si la hipoteca se ejecuta en base a alguno de los supuestos previstos en el artículo 1.843 del Código Civil, y más concretamente, por razón de haber sido demandada judicialmente para el pago la entidad acreedora hipotecaria, por razón del aval prestado, deberá presentarse como título complementario para despachar la ejecución, copia o testimonio de la demanda recibida o en su caso, de la sentencia recaída.-Alternativamente se pacta también, a los mismos efectos del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la determinación de la deuda ejecutivamente reclamable se practique por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana expidiendo la oportuna certificación que recoja el saldo que presenta a día de cierre, la cuenta especial abierta por ella misma, y a la que antes se ha hecho referencia, cumpliendo esta certificación los requisitos formales y de fondo que la citada ley procesal exige y con aprobación, en su caso, de lo establecido en los cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley Hipotecaria. Y en la cláusula 10ª Pactos procesales para caso de ejecución, consta inscrito: La Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, además de la acción personal, podrá ejercitar la acción hipotecaria pudiendo utilizar en este caso tanto el procedimiento ejecutivo sobre bienes hipotecados, como el ejecutivo regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/200 de 7 de enero). De la inscripción 5.ª, de la Novación de Hipotecas, respecto a la hipoteca de la

SGR de la que ahora se solicita cancelación: Estipulación adicional.–Segunda.–Hipoteca a favor de la «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana». Como consecuencia de la ampliación del plazo de amortización del préstamo del «Banco de Valencia, S.A.», y respecto del afianzamiento prestado por «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana» en favor del Banco, las partes pactan lo siguiente: A.–La duración del contrato de afianzamiento se amplía en los mismos términos que se ha modificado la duración del préstamo de «Banco Valencia, S.A.». b.–se modifica la hipoteca de la «Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana», de forma que se amplía el plazo de duración de la hipoteca para proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes a favor de la sgr hasta el dieciséis de mayo de dos mil dieciséis. De todo el clausulado puede deducirse que el plazo previsto no es de caducidad de la hipoteca sino el plazo a partir del cual la obligación garantizada con hipoteca es exigible y pueden iniciarse las reclamaciones judiciales pertinentes. Margen temporal que incluso se prolonga en un año más de vigencia de los afianzamientos prestados en el que debe surgir la obligación -saldo- para que quede garantizada con la hipoteca y a partir del cual podrá ejercitarse mientras no haya prescrito la acción hipotecaria. En conclusión, se suspende la cancelación de la hipoteca constituida a favor de la Sociedad de Garantía Reciproca de la Comunitat Valenciana en garantía del afianzamiento prestado según se detallado, ya que la cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, y conste dicho plazo de caducidad, como tal, expresamente inscrito. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 105, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 2 de enero y 4 de julio de 2013, 10 de enero de 2014 y 9 de enero y 8 de abril de 2015 y Resolución de 8 julio de 2016. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...) Castellón de la Plana a 3 de noviembre de 2017 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora) El Registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. G. M., en nombre y representación de la mercantil «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Hechos y Fundamentos Primero.–[del primero al noveno son reproducción de la escritura de hipoteca que ya consta en el Hecho II anterior] Décimo.–Por todo lo anterior y en este concreto punto, sin ánimo de ser exhaustivos, los elementos a tener en cuenta son los siguientes: (i) Para que tenga lugar la cancelación convencional automática, debe aparecer la extinción del derecho (en nuestro caso hipoteca) de un modo nítido y manifiesto, es decir, que debe ser clara la diferenciación entre caducidad de la hipoteca (plazo de duración de la hipoteca) y el plazo a partir del cual puede ejercitarse dicha hipoteca. (ii) Como ya hemos expuesto en el hecho y fundamento sexto del presente recurso, de la propia literalidad del préstamo hipotecario en cuanto a la hipoteca de la SGR, se desprende una clara diferenciación entre el plazo de duración de la hipoteca y el plazo a partir del cual puede ejecutarse dicha hipoteca. (iii) Dicha diferenciación es tan clara como lo son los enunciados de los apartados 3.º y 4.º de dicha hipoteca y que reproducimos a continuación: «Plazo» y «Determinación de la fecha en que puede ejercitarse la hipoteca». Por tanto, se cumplen los requisitos de nitidez y claridad de la extinción del derecho real para que pueda operar dicha cancelación convencional automática. Undécimo.–No obstante lo anterior y en aras de clarificar aún más la cuestión hoy recurrida, venimos a encuadrar la petición de SAREB en el ordenamiento jurídico. Dicha petición o solicitud de cancelación de la hipoteca se encuadra en la cancelación convencional automática recogida en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria. Este artículo

dice lo siguiente: «Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». Esta extinción del derecho por declaración de la ley o por aplicación del mismo título, también aparece reconocida para otros derechos, como son: (i) Derecho de Usufructo: Regulado en el artículo 513.2 del Código Civil. (ii) Derecho de Uso y Habitación: Regulado en el artículo 529 del Código Civil. (iii) Derecho de Servidumbre: regulado en el artículo 546 del Código Civil. Duodécimo.—No son pocas las veces que se ha puesto de manifiesto este artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, es decir, la cancelación convencional automática ante esta Dirección General de Registros y del Notariado. La resolución de esta propia Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 22 de junio de 1995 estableció que «Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa (que no es el presente caso). Lógicamente la accesoriidad del derecho real de la hipoteca respecto del crédito garantizado (1875 del Código Civil y 134 de la Ley Hipotecaria), exigirá que, en estas hipótesis de constitución de la hipoteca por un plazo determinado, el vencimiento de ésta debe ser posterior al de la obligación asegurada. En el presente caso, en el que la hipoteca queda constituida por un plazo de cinco años improrrogables a contar desde el día del otorgamiento de la escritura constitutiva, es evidente que estamos ante un claro supuesto de fijación de un plazo de vigencia del derecho real de garantía, de modo que éste ha quedado extinguido el..., si en este instante no se había iniciado su ejecución». Así, se estableció según las resoluciones de fecha 8 de enero de 2002, 9 de mayo de 2003, 8 de enero de 2005, 8 de marzo de 2005, 20 de julio de 2006, 19 de julio de 2007 o 4 de julio de 2013. En esta última aparece claramente expuesto que «La extinción de la hipoteca en estos casos, se efectúa de un modo automático, por ser efecto natural de la voluntad incorporada al título de su constitución, es decir, por expiración del plazo tiene lugar la caducidad de la hipoteca». En igual sentido la sentencia de la AP Valencia de fecha 4 de marzo de 2010, donde en su fundamento de Derecho segundo dice: «Como resulta del artículo 82 LH, la cancelación de los asientos por regla general se practica mediante el consentimiento del titular afectado y en su defecto por decisión de judicial, pudiendo también ser cancelados sin consentimiento del titular cuando el derecho objeto del asiento a cancelar -o el propio asiento- queda extinguido por declaración de ley o cuando resulte del propio título, cancelaciones éstas que, como pone de manifiesto la apelante, son denominadas 'automáticas'». Más recientemente, las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 8 de julio de 2016, 12 de agosto de 2016, 21 de octubre de 2016 o 18 de julio de 2017 vienen a confirmar lo ya expuesto en las Resoluciones citadas. Así, a modo de sucinta conclusión de las Resoluciones y por ende, del asunto de controversia del presente recurso, es decir, de la cancelación convencional automática, cabe decir que para que tenga lugar la cancelación convencional automática, debe aparecer la extinción del derecho (en nuestro caso hipoteca) de un modo nítido y manifiesto, es decir, que debe ser clara la diferenciación entre caducidad de la hipoteca (plazo de duración de la hipoteca) y el plazo a partir del cual puede ejercitarse dicha hipoteca. Por lo aquí expuesto, y en lo que ahora concierne, como se desprende del hecho y fundamento sexto del presente recurso, de la propiedad literalidad del préstamo hipotecario en cuanto a la hipoteca a favor de la SGR, aparece una clara diferenciación entre el plazo de duración de la hipoteca y el plazo a partir del cual puede ejecutarse dicha hipoteca. Dicha diferenciación es tan clara como lo son los enunciados de los apartados 3.º y 4.º de dicha hipoteca y que reproducimos a continuación: «Plazo» y «Determinación de la fecha en que puede ejercitarse la hipoteca». En conclusión, debe revocarse la calificación del Registrador del Registro de la Propiedad número 3 de Castellón al haberse producido en su calificación, a nuestro entender, un

error interpretativo del clausulado del préstamo hipotecario objeto de inscripción, el cual, no tiene mayor análisis que la exégesis de lo allí suscrito y que por tanto, aparece una clara diferenciación entre duración de la hipoteca y plazo a partir del cual pueda ejercitarse dicha hipoteca. De lo anterior se desprende que debe cancelarse la hipoteca a favor de la SGR por extinción de la misma según el pacto convencional suscrito con la firma de la propia escritura de préstamo hipotecario. En virtud de los Hechos y Fundamentos anteriores, Solicito se revoque la calificación del Ilmo. Sr. Registrador de Castellón y, en consecuencia, se proceda a la cancelación de la de la hipoteca constituida a favor de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana sobre la finca número 6.108, que según Registro es la finca 6.018 de Benicasim».

IV

La registradora de la Propiedad accidental de Castellón de la Plana número 3, doña Inmaculada García Fabra, emitió informe, el día 13 de diciembre de 2017, manteniendo la calificación recurrida, y lo elevó, junto con el resto del expediente, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 105, 128, 142 y 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero de 2014, 9 de enero y 8 de abril de 2015, 8 de julio, 22 de septiembre y 21 de octubre de 2016 y 14 de diciembre de 2017.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación -por caducidad- de una hipoteca de máximo en garantía de un aval que garantizaba una póliza de préstamo que se había constituido mediante escritura autorizada el día 16 de mayo de 2008, como «superposición de garantía», a favor de Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad de Valencia, para garantizar las obligaciones asumidas por ésta en el contrato de aval a que se refiere la parte expositiva.

En la parte expositiva de dicha escritura de constitución de hipoteca se expresaba que la sociedad hipotecante había concertado una póliza de préstamo con «Banco de Valencia, S.A.» a devolver en tres años, es decir, el día 16 de mayo de 2011, mediante un pago único en dicha fecha. Posteriormente, con motivo de la escritura de novación de la hipoteca de fecha 8 de agosto de 2011, el plazo de vencimiento del préstamo se amplía hasta el día 16 de mayo de 2015.

El problema se centra en determinar cuál fue la voluntad de las partes sobre la cuestión que se ventila: La caducidad o no de la hipoteca constituida, y la solución debe resultar de la comparación del apartado tercero del punto G que establece «un plazo de duración de la hipoteca», y del apartado cuarto de dicho punto G que se refiere «al plazo para poder ejercitar la hipoteca». Así, el apartado tercero de la letra G señala expresamente respecto del «plazo» lo siguiente: «Dado que la hipoteca se constituye en garantía del aval prestado por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana por el préstamo reseñado, el plazo de duración de la hipoteca, para poder proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes será de un año más de la vigencia de los contratos de afianzamiento prestado, es decir que vencerá el día dieciséis de Mayo de dos mil doce (16 de mayo de 2012)». Plazo de duración de la hipoteca que fue ampliado en la estipulación adicional segunda de la escritura de novación antes referida, al decir: «Se modifica la hipoteca de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana de forma que se amplía el plazo de duración de la hipoteca para proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes a favor de la SGR hasta el 16 de mayo de 2016».

Por su parte, el apartado cuarto del punto G de la escritura de hipoteca dispone: «Determinación de la fecha en que puede ejercitarse la hipoteca. La acreedora hipotecaria podrá proceder ejecutivamente contra las fincas hipotecadas, tan pronto como la hipoteca entre en la fase de ejecución, a tenor de lo previsto en el anterior apartado 3.º; es decir, tan pronto como la Entidad prestamista su causahabiente o causahabientes en su posición jurídica de prestamista, pueda tener por vencida, por cumplirse el plazo final o concurrir cualquier causa de vencimiento anticipado convencionalmente establecido, la obligación principal dimanante del préstamo, quedando este por resuelto y quedando en posición de entablar contra la parte deudora y/o contra la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana como fiadora solidaria, cualquier acción para reclamar la amortización del préstamo y el pago de cuanto por otros conceptos se adeude, de modo que cuando formalmente la Entidad prestamista requiera el pago a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana y esta realice el pago solicitado, la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana podrá ejecutar la hipoteca para resarcirse de lo satisfecho por razón de la fianza prestada, o incluso la cantidad que por este mismo concepto le sea judicial o extrajudicialmente reclamada... Producida la falta de pago total o parcial del principal del préstamo o de sus intereses, comisiones o gastos, por parte del socio partícipe avalado,... la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana podrá ejercitar las acciones judiciales pertinentes y, en consecuencia todas las cantidades que el socio partícipe resulte adeudar a la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana por las obligaciones que la misma tiene asumidas en virtud del aval prestado a su favor en el contrato de préstamo tantas veces referido y que no pudieron ser cobradas por compensación o por enajenación de las garantías constituidas a su favor, se adeudarán por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana en una cuenta especial que a estos únicos fines, abrirá en sus libros a nombre de su socio partícipe, abonándose en dicha cuenta los pagos que el socio efectúe para disminuir el saldo deudor; y ello aun estando vigente la operación de préstamo avalado por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana y sin necesidad de que la misma haya reembolsado a la Entidad prestamista parte o la totalidad de su importe. El saldo deudor que arroje dicha cuenta deberá ser satisfecho íntegramente por el socio partícipe en el término de tres días, una vez le fuera notificada su cuantía, cantidad que se considerará líquida, vencida y exigible a los efectos de la acción ejecutiva regulada en el Título IV de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

2. La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que no se trata de un supuesto de caducidad convencional del derecho real de hipoteca, por lo considera que, para practicar la cancelación de la misma, es necesario el consentimiento legalmente emitido por parte del titular de la hipoteca, sentencia judicial firme dictada en procedimiento judicial en el que haya sido parte el titular registral del derecho cuya cancelación se solicita, o el transcurso del plazo establecido en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, es decir, 21 años desde la fecha vencimiento de la obligación garantizada.

El estudio sistemático de las cláusulas de la hipoteca, lleva a la registradora de la Propiedad a considerar que como una vez transcurrido el plazo de duración de la hipoteca, la acción hipotecaria ya no podría ser ejercitada, por estar extinguida la hipoteca; carecería de sentido la regulación del ejercicio de la acción hipotecaria en los términos en que está redactado el punto cuarto de la letra G antes reproducido, por lo que rechaza que el plazo pactado sea de caducidad sino que entiende que se trata de un plazo a partir del cual puede ejecutarse la hipoteca mientras no haya prescrito la acción hipotecaria.

Por su parte, el recurrente entiende que de la propia literalidad de los términos de la hipoteca constituida a favor de la Sociedad de Garantía Recíproca, se desprende una clara diferenciación entre el plazo de duración de la hipoteca y el plazo a partir del cual puede ejercitarse dicha hipoteca, hasta tal punto que sendas cláusulas se indician con ese respectivo enunciado. Por tanto, concluye que, al cumplirse los requisitos de nitidez y claridad de la extinción del derecho real para que pueda operar dicha cancelación convencional automática, ésta debe operarse por el Registro de la Propiedad.

3. Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Ahora bien, como también señalan las partes de este expediente, no siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (Resolución de 17 de octubre de 1994, entre otras).

4. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía 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, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016).

5. En el presente supuesto, del análisis sistemático de las cláusulas del contrato, y aun reconociendo cierta falta de claridad motivada por deficiencias técnicas en la redacción, resulta más coherente entender que el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca ya que el transcrito apartado tercero de la letra G expresamente indica que se establece un «plazo de duración de la hipoteca», y la fijación de éste en «un año más de la vigencia de los contratos de afianzamiento prestado», es lo habitual en los supuestos de establecimiento de plazos de caducidad, que vienen a limitar a ese período la posibilidad del ejercicio de la acción hipotecaria. Cuando lo que se

quiere es definir un margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, supuesto en que una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, lo que habitualmente se establece es un plazo a fecha fija o un plazo coincidente con el tiempo en que puede nacer la propia obligación garantizada porque, en este supuesto, no es necesario añadir un período adicional al no extinguirse la hipoteca por el cumplimiento del plazo pactado.

Por otra parte, la expresión asociada al plazo de «para poder proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes» contenida en el señalado apartado tercero de la letra G, o lo explicitado en el también transcrito párrafo cuarto de dicha letra de que «la acreedora hipotecaria podrá proceder ejecutivamente contra las fincas hipotecadas (o ejercitar las acciones judiciales pertinentes)... producida la falta de pago total o parcial del principal del préstamo o de sus intereses, comisiones o gastos, por parte del socio participe avalado, o concurrir cualquier causa de vencimiento anticipado convencionalmente establecido», no implica per se, como deduce la registradora calificante, el inicio del plazo para el ejercicio de la acción hipotecaria que se extendería hasta el final del período de prescripción de dicha acción. Antes al contrario, más razonable es entender que la expresión, asociada al incumplimiento de la obligación, de «podrá proceder ejecutivamente contra las fincas hipotecadas...», contenida en el apartado cuarto, está fijando el plazo inicial -«dies a quo»- para el ejercicio de la acción hipotecaria; y la expresión, asociada al plazo de duración de la hipoteca, de «para poder proceder a las reclamaciones judiciales pertinentes», contenida en el apartado tercero, está señalando el plazo final -«dies ad quem»- de la posibilidad de dicho ejercicio.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.