

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3273** *Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria.*

En el recurso interpuesto por don S. M. N., en nombre y representación de la sociedad «Transpocovi, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, doña Lucía Capitán Carmona, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 18 de septiembre de 2018 por don S. M. N., en representación de la sociedad «Transpocovi, S.L.», se solicitó la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca registral número 31.962 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2 por estar prescrita, al haber transcurrido el plazo de 20 años establecido en los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria e iniciarse el cómputo del plazo de prescripción el día 16 de agosto de 1997, fecha en que pudo ejercitarse la acción según constaba en el Registro.

##### II

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

#### «Antecedentes de hecho»

Primero.—Que el referido documento ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, el día diecinueve de septiembre del año dos mil dieciocho, causando el asiento 1490 del Diario 200.

Segundo.—Que calificado dicho documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, se aprecia la existencia de defecto que impide la cancelación solicitada, toda vez que no se solicita por parte del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada.

#### Fundamentos jurídicos

Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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 dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y además, en cuanto a los expedidos por los organismos administrativos, se extenderá, en todo caso, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro, —artículo 99 del Reglamento Hipotecario—, y respecto a los expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere

dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–.

Segundo.–En el presente caso es el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada el que pueda solicitar la cancelación, y en el caso que nos ocupa, habiendo transcurrido el plazo para poder cancelar por caducidad la hipoteca que nos ocupa, se podrá solicitar por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: "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 las 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"; debiendo por tanto solicitarse por parte del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada y por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Defecto subsanable.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Lucía Capitán Carmona, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número dos, acuerda:

Primero.–Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

Segundo.–Suspender el despacho del mismo hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales.

Tercero.–Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación que se practique; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a documentos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Alcalá de Guadaíra, a ocho de octubre del año dos mil dieciocho.–La Registradora (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. N., en nombre y representación de la sociedad «Transpocovi, S.L.», interpuso recurso el día 6 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos jurídicos

Primero.–Con fecha 19 de septiembre de 2018, por quien suscribe, se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) escrito solicitando a la

señora Registradora la cancelación de la inscripción cuarta de la finca inscrita con el n.º 31962 en el preterido registro de la propiedad, inscripción esta, en la que se establece una carga hipotecaria a favor de Plantas Industriales Unhistal, S.A.

La hipoteca fue suscrita por el matrimonio formado por don J. P. G. y doña M. A. F. S. el 20 de julio de 1993 siendo garantía de 340 letras de cambio cuyo último pago se estableció el 15 de agosto de 1997.

Con posterioridad la finca fue aportada a la sociedad Transpocovi, S.L., a la cual represento, mediante ampliación de capital según consta en escritura pública otorgada ante el entonces notario de Sevilla don José Luis Vivancos Escobar el 5 de octubre de 1994 bajo el número dos mil cuatrocientos ochenta y nueve de sus protocolos (...).

Con posterioridad la finca fue adquirida por la mercantil Campocierto, S.L al 100% mediante título de compraventa otorgada ante el notario de Madrid don Ignacio Maldonado Ramos el 25 de septiembre de 1998 (...).

Segundo.—La prestataria, Plantas Industriales Unhistal, S.A., se constituyó en quiebra sin que conste a esta parte actividad alguna de la sociedad desde el año 2006, según consulta realizada ante el Registro Mercantil Central, por lo que no ha sido posible solicitar a la misma certificado acreditativo de la extinción de la obligación (...)

En todo este tiempo, Campocierto, S.L. no ha ejercitado acción alguna, como titular registral de la finca y legitimada conforme al artículo 82.5 LH, que se destine a la cancelación de la inscripción cuarta referida a dicha hipoteca.

La inacción de la propietaria supone un grave perjuicio para esta parte dado que la cancelación de este asiento, es requisito indispensable para liberar el pago que Campocierto, S.L. tiene pendiente con mi representada Transpocovi, S.L., tal y como consta en el folio 8 de la escritura de compraventa que se acompaña (...), por tanto, resulta imprescindible para no causar esos graves perjuicios a la mercantil a la que represento, que la hipoteca de la que se niega la cancelación sea suprimida.

Concretamente, en ese folio (8) se expresa: "No nacerá obligación para la compradora mientras quede obligación o acreditación pendiente para la vendedora...". "La parte vendedora manifiesta que la mencionada finca se encuentra gravada con las siguientes cargas:

– Hipoteca a favor de 'Plantas Industriales Unistahl, S.A.', en garantía del pago de 340 letras de cambio, por un importe total de 304.000.000 de pesetas, con los demás pactos y condiciones que resultan de la inscripción 4.ª de esta finca, y de la escritura otorgada en Madrid el día 20 de julio de 1.993 ante el notario don José María de Prada González...".

Tercero.—La señora registradora deniega a esta parte la cancelación de la inscripción de la hipoteca amparándose en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria por el que es el titular registral de cualquier derecho quien puede solicitar la cancelación, precepto este no invocado por esta parte en su escrito.

Cuarto.—La solicitud presentada el 19 de septiembre de 2018 se encontraba fundada en el artículo 210.1 regla octava.

En primer lugar, esta parte entiende que en base a este precepto se encuentra legitimado al ser parte interesada al extender el artículo 210.1 8.ª la legitimación a cualquier interesado y esta parte lo es, como resulta evidente.

En segundo lugar, este precepto no invoca, como dice la DGRN, el "instituto de la prescripción de las acciones sino que fija unos plazos propios", con lo cual lo que se está estableciendo ciertamente es un plazo de caducidad de los asientos en veinte años. En la escritura que motivan la inscripción cuarta, objeto de esta cancelación, se reflejan las fechas en las que se debían producir los vencimientos de pago de la hipoteca constando como fecha de finalización el 15 de agosto de 1997, y según la doctrina de la DGRN, nada obsta a que la hipoteca pueda ser constituida por un periodo determinado siendo este el plazo de vigencia durante el cual puede ser ejercitada la acción hipotecaria y quedando extinguido el derecho real de hipoteca una vez transcurrido dicho plazo sin que esta extinción sea en modo alguno controvertida pues el plazo está claramente marcado.

Constando pues el plazo en que dicha hipoteca se cumplió, y a mayores, habiendo transcurrido en exceso el plazo de los 20 años fijado en la norma, esta parte entiende que debe ser aplicable la norma de caducidad y consecuentemente dar por extinguido el derecho real de hipoteca».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 9 de noviembre de 2018.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, 11, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 13 (en la parte vigente tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001), 58, 59 y 177 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 26 de abril de 2006, 20 de octubre de 2007, 15 de marzo de 2012, 6 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de marzo de 2014, 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2018.

1. Mediante el título cuya calificación es impugnada en este recurso la sociedad que transmitió determinada finca hipotecada al actual titular registral de la misma solicitó, con cita del artículo 210.1, reglas segunda y octava, de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la hipoteca cambiaria que grava dicha finca por haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria –iniciado el 16 de agosto de 1997–.

La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que, al ser aplicable el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, es el titular registral de cualquier derecho sobre la finca hipotecada el que puede solicitar dicha cancelación.

2. La norma sobre cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) es de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el mismo artículo 82 en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como tuvo ocasión de señalar este Centro Directivo ya en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se produjo el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210, regla octava, tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210, regla octava, de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone: «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210, regla octava, presupone que no conste («cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)»).

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

Por el contrario, el artículo 210, regla octava, de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, si no consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

3. Limitados a lo que constituye la calificación impugnada, no es aplicable en el caso de este expediente el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en el presente caso figuran las fechas de vencimiento de las letras de cambio garantizadas, siendo el último vencimiento el día dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y siete. Y, aun en el caso hipotético de que no constaran dichas fechas y fuera aplicable esta norma, no ampararía tampoco la solicitud del ahora recurrente, toda vez que, al no tener extendida nota marginal acreditativa de haberse ejecutado la hipoteca, el plazo de caducidad sería el de cuarenta años desde su fecha, y éste aún no habría transcurrido.

Por todo ello, debe confirmarse el criterio de la registradora por el que considera necesario que, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la

cancelación de la hipoteca sea solicitada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca hipotecada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 6 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.