

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11643 *Resolución de 3 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Armilla, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca en garantía de letras de cambio, por caducidad solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Armilla, doña Lucía Alejandrina López de Sagredo Martos, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca en garantía de letras de cambio, por caducidad solicitada en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma legitimada por el notario de Armilla, don Juan Bermúdez Serrano, el día 22 de febrero de 2013, suscrita por don J. A. M. B., se solicitaba la cancelación por caducidad de la hipoteca en garantía de letras de cambio, inscripción 5.^a de la finca registral número 5.194 del Registro de la Propiedad de Armilla.

II

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

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento privado, expedido por don J. A. M. B., de fecha 22 de febrero de 2.013, presentado en este Registro a las 10:12 horas del día de ayer, Asiento 1.223, Diario 113. (Arts. 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Hechos:

I. En la fecha y bajo el número de asiento que constan en el encabezamiento fue presentada en este Registro de la Propiedad la escritura a que se refiere el mismo.

II. Con esta fecha, y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicha escritura que resultan afectadas por la calificación en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo:

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la cancelación de la hipoteca que grava a la finca registral 5.194 de Ogíjares por su inscripción 5.^a, obrante al folio 13 del tomo 1.230, Libro 79, por el siguiente defecto que se considera subsanable: No es posible su inscripción, ya que el vencimiento de las letras de cambio que motivan dicha hipoteca, libradas por la entidad "Comercial 25, S.A." y así mismo tomadora de las mismas, fue establecido el día trece de Septiembre de mil novecientos noventa y uno, y según consta en la "Cláusula sexta" de la hipoteca: "si no fueran satisfechas a dicha fecha de su vencimiento, el vencimiento de la hipoteca constituida será de un año, a contar desde el otorgamiento del título que la motivó, esto es, el día treinta de Septiembre de mil novecientos noventa, o de sus

prórrogas, siempre que la parte tenedora y el deudor lo aprueben, y hasta un máximo de diez años. Caso de renovarse las letras de cambio, se prorrogará el vencimiento de la hipoteca en lo que afecta a la parte representada por las letras objeto de renovación.”. Conforme a lo expuesto dicha hipoteca no podrá ser cancelada por haber transcurrido su plazo legal hasta el mes de septiembre del año dos mil veintidós, conforme a los artículos 82 y 128 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, o acreditar que dichas letras de cambio fueron satisfechas en su plazo de vencimiento.

Acuerdo:

Suspendo la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con el artículo 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del documento, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

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

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Armillá, 31 de diciembre de 2019.–La registradora (firma ilegible). Fdo.: Lucía A. López de Sagredo Martos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. B. interpuso recurso el día 17 de junio de 2020 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera.–La entidad “Comercial 25 SA” sufre una quiebra en el año 1993, amén de estar siendo investigada por posible estafa en las mismas fechas.

Segunda.–Por causas no imputables a mi persona, las letras de cambio no pueden ser abonadas y por tanto sufro actualmente una situación de inseguridad jurídica y vacío legal, puesto que me deniegan la inscripción por una obligación que habría de cumplir y que es de imposible cumplimiento por mi parte.

Por lo expuesto solicito, se revoque el acuerdo de fecha 19 [sic] de diciembre de 2019, procurando la cancelación que solicito».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de junio de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria; 166, 174 a 177 y 193 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, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 8 de julio, 22 de

septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero y 9 y 30 de julio de 2018 y 2 de octubre de 2019.

1. 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 en garantía de letras de cambio. En la constitución de se pactó que «si no fueran satisfechas a dicha fecha de su vencimiento, el vencimiento de la hipoteca constituida será de un año, a contar desde el otorgamiento del título que la motivó, esto es, el día treinta de septiembre de mil novecientos noventa, o de sus prórrogas, siempre que la parte tenedora y el deudor lo aprueben, y hasta un máximo de diez años. Caso de renovarse las letras de cambio, se prorrogará el vencimiento de la hipoteca en lo que afecta a la parte representada por las letras objeto de renovación».

Dispone el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria que 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.

2. Según 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.

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.

En el caso de este expediente, al estar prevista e inscrita (vid. artículo 144 de la Ley Hipotecaria) la posibilidad de prórroga de la hipoteca hasta un máximo de diez años, no se puede entender aplicable la caducidad convencional por el transcurso del año de duración de la hipoteca previsto inicialmente. 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).

3. En la escritura de constitución de hipoteca a que se refiere este expediente se pactó un plazo máximo de duración de la hipoteca de diez años a contar desde el 30 de septiembre de 1990. Es cierto que se pactó un plazo inicial de un año, pero también la posibilidad de prórrogas, por lo que a efectos de caducidad legal debe atenderse al plazo máximo inscrito de diez años. Por tanto, no han transcurrido aún los veinte años de prescripción de la acción hipotecaria, más el transcurso de un año exigido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria contar del plazo de vencimiento de la hipoteca sin constar en el Registro la reclamación de la obligación garantizada ni la renovación de la hipoteca, ni la interrupción de la prescripción, ni la ejecución de ninguna de las cambiales garantizadas con la hipoteca. Esto se producirá una vez transcurrido el día 30 de septiembre del año 2021, si para entonces no se ha hecho constar en el Registro la concurrencia de ninguna de las circunstancias referidas.

Entretanto habrá que acudir al régimen ordinario de cancelación de las hipotecas en garantía de letras de cambio (vid. artículo 156 de la Ley Hipotecaria), del cual la caducidad convencional y legal son excepciones, que deben ser aplicadas en sus justos términos, para no perjudicar el derecho de los acreedores con derechos inscritos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 3 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.