

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4913 *Resolución de 8 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pola de Laviana a practicar la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. R. P., doña A. M. P. H. y don A. R. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pola de Laviana, don Gaspar Cuesta Vizoso, a practicar la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el 9 de diciembre de 2014 por doña A. M. R. P., doña A. M. P. H. y don A. R. P., con firma legitimada, se solicita la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca que grava la finca 15.322, constituida mediante escritura otorgada el 2 de febrero de 2006 ante la Notaria de Pola de Laviana doña María Luz García Prieto. Alegan como fundamento para la cancelación solicitada los artículos 79.2.^a y 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, junto a copia autorizada de la citada escritura, fue calificada el 18 de diciembre de 2014 con la siguiente nota extendida por el registrador de la Propiedad, don Gaspar Cuesta Vizoso: «(...) 3.—Que la hipoteca cuya cancelación se solicita es una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta especial abierta por el Banco Sabadell, S.A., a don E. R. P. en la que se asentarán las cantidades satisfechas por el Banco por razón de las operaciones amparadas por la póliza de operaciones bancarias firmada. Con relación al plazo de la hipoteca, se establece que el plazo de duración es hasta el día dos de febrero de 2007, que se ampliará tácitamente por seis meses más, y así sucesivamente de semestre en semestre, de no mediar preaviso fehaciente por cualquiera de las partes con dos meses de antelación. De este modo, si todas las prórrogas se agotan, el vencimiento final de la hipoteca será el 1 de noviembre de 2019. 4. Que se acompaña acta de requerimiento y notificación autorizada el 27 de mayo de 2014 por el notario de Oviedo don Manuel Tuero Tuero, por la que se notifica al Banco Sabadell "que vencida la prórroga tácita actualmente en vigor el próximo 2 de agosto de 2014 queda en esa fecha ipso iure extinguida la hipoteca... por expiración del plazo, sin que procedan nuevas prórrogas". 5.—Que no ha transcurrido el plazo de veinte años señalado para la prescripción de la acción hipotecaria por el artículo 128 de la Ley Hipotecaria, más otro año más señalado en el artículo 82, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, el registrador que suscribe suspende la cancelación solicitada por no resultar claramente que se trate de un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, y por tanto ser necesario el transcurso del plazo de prescripción de 20 años de la acción hipotecaria más el otro año más del artículo 82, párrafo 5.º de la misma Ley, y ello en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Único.—Con carácter general la rectificación del Registro por extinción de un derecho que se hubiera inscrito en virtud de escritura pública, se practica a través de la correspondiente cancelación en virtud del consentimiento del titular registral expresado en escritura o documento auténtico, o bien en virtud de una sentencia firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (según resulta de los artículos 1, 38, 40 y 82, párrafo

1.º de la Ley Hipotecaria), lo que determina el carácter excepcional de la hipótesis contemplada en el artículo 82, párrafo 2.º de dicha Ley (que regula la denominada "cancelación automática" o sin consentimiento del titular registral, cuando el derecho inscrito queda extinguido, además de por declaración de la Ley, cuando resulte dicha extinción del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción que ahora se pretende cancelar), por lo que al tratarse de una excepción a la regla general, es absolutamente necesario para su aplicación, que la extinción del derecho inscrito, según la ley o el título, resulte de manera clara e indubitada. En el presente caso no aparece con la claridad precisa que las partes pactaran un supuesto automático de caducidad, ya que se trata de una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta especial de crédito en la que de conformidad con el artículo 153, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, las partes han determinado el plazo de duración haciendo constar que dicho plazo es prorrogable y señalando las prórrogas posibles, y agotadas las posibles prórrogas, el plazo de vencimiento final de la hipoteca de máximo constituida, por lo que no puede entenderse de un modo indubitado (como se defiende en la instancia presentada y objeto de esta calificación negativa), que se trate de un plazo pactado de caducidad misma del derecho de hipoteca, sino más bien de un plazo de la cuenta especial de crédito objeto de la hipoteca de máximo pactada. Sigue diciendo el citado artículo 153 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo 2.º que al vencimiento del término fijado o de la prórroga, el acreedor podrá utilizar la acción hipotecaria para reclamar el saldo de la cuenta en la parte que no exceda de la cantidad asegurada, acción hipotecaria que tiene el plazo de prescripción que señala el artículo 128 de la Ley Hipotecaria (20 años contados desde que pueda ser ejercitada). A estos efectos de prescripción, el requerimiento notarial practicado al acreedor Banco de Sabadell, S.A., de tener por vencida la prórroga, tan sólo determinará el momento inicial para el cómputo del plazo de veinte años de prescripción de la acción hipotecaria. No habiendo transcurrido, por tanto, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, no es posible practicar la cancelación de la inscripción de hipoteca, por no darse los requisitos de plazo que para ello establece el artículo 82, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, y no entenderse que en el presente caso exista de un modo claro e indubitado un plazo pactado de caducidad convencional misma del derecho de hipoteca (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, y de 10 de enero de 2014, entre otras). El asiento de presentación quedará prorrogado en los términos previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación: Se podrá recurrir (...). Pola de Laviana, a dieciocho de diciembre de dos mil catorce. El Registrador. (Firma ilegible). Fdo.: Gaspar Cuesta Vizoso».

La calificación se notificó al presentante el 23 de diciembre de 2014.

III

Doña A. M. R. P., doña A. M. P. H. y don A. R. P. interpusieron recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el 20 de enero de 2015. En dicho recurso alegan lo siguiente: 1.º—Sobre que la norma del artículo 82-2 de la Ley Hipotecaria es una «excepción».—Sobre la exigencia para lo aplicación del artículo 82-2.º que la extinción del derecho inscrito según el título resulte de manera clara e indubitada.—La exigencia de «claridad». La calificación vulnera el artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria. A.—De la circunstancia de que «con carácter general», las cancelaciones del derecho real de hipoteca vengán realizándose con ocasión de «consentimiento del titular registral» expresado en forma; o de «sentencia firme», no transforma a la normas que regulan la cancelación de las hipotecas concurriendo esas circunstancias (artículos 76, 79, apartado 2.º y 82, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, respecto de la cancelación por «consentimiento del titular registral»; artículos 76, 79, apartados 3.º y 4.º y 82, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, respecto de la cancelación por «sentencia firme»), en normas regulares generales, y correlativamente tal hecho tampoco transforma la norma que regula la «cancelación automática» (artículos 76, 79, apartado 2.º y 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria) en norma «excepcional» o «singular». Ambas normas son normas generales, regulares,

ordinarias y comunes del Derecho Hipotecario. Las dos forman parte del llamado «Derecho Hipotecario Material», son Derecho Civil. Y por otra parte, cada uno de las citadas normas refleja, recoge y denota, independientemente cada una de ellas, el llamado «principio hipotecario del consentimiento»: la primera de ellas (artículo 82, párrafo primero) en su modalidad formal, y la segunda en su modalidad material, modalidad que se traduce, en definitiva, en que toda mutación patrimonial se asiente en la «voluntad concordada de las partes». Si por norma excepcional se entiende el «Derecho contrario a los principios», aquí es evidente que la norma recogida en el artículo 82, apartado segundo de la Ley Hipotecaria –«cancelación cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por... resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción...»–, tratándose además en este caso, de «título contractual», no sólo no es contraria al «principio hipotecario del consentimiento», sino que es un aplicación directa del principio hipotecario del consentimiento (artículos 1.261, apartado 1.º; 1.255; 1.258 y 1.278 del Código Civil). Consiguientemente: a.–La tesis del registrador de que de que para la aplicación del artículo 82, apartado 2.º de la Ley Hipotecaria, es necesario que conste en el título «de manera clara e indubitada» la extinción del derecho inscrito, no puede derivarse de considerar esa norma como «excepcional» respecto de una pretendida norma general o regular contenida en el párrafo primero. b.–La tesis adicional que se deriva de la «calificación» que mientras el «consentimiento cancelatorio» derivado de «pacto» (artículo 1.254 del Código Civil) recogido en el «título» a que se refiere el artículo 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecario, para que produzca efectos cancelatorios ha de ser «claro e indubitado», mientras que el «consentimiento cancelatorio» derivado de negocio jurídico unilateral a que se refiere el artículo 82, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, no es necesario para que produzca esos mismos efectos que sea «claro e indubitado», carece de todo fundamento. B.–Consiguientemente, tratándose como se ha dicho de dos normas regulares, normales y comunes, y que vienen a desarrollar el mismo principio hipotecario –«principio de consentimiento»– son evidentes dos consecuencia: a) Que las dos normas debe ser objeto de una interpretación natural, o lo que es igual, que no existe fundamento jurídico alguno para utilizar en material de «interpretación» un criterio restrictivo en ninguna de las dos normas; b) Que la exigencia de «claridad» para la extinción del derecho inscrito de la que habla la «calificación» recurrida, es exigible en el mismo grado tanto en la «operatividad» de la norma contenida en el artículo 82, párrafo primero como en la «operatividad» de la norma del párrafo segundo de ese artículo. C.–La «claridad cartesiana», al menos en el campo del Derecho, no existe; la claridad tiene grados; de modo que por «confuso» u «oscuro» que se pretende la materia a interpretar, siempre hay un mínimo de claridad que precisamente el resultado del proceso de interpretación viene a declarar. La «claridad» es una característica lógica que deriva el conocimiento. Tanto en el supuesto del artículo 82, párrafo primero, como del artículo 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, tal única «claridad» –mejor «grado de claridad»– es siempre el significado atribuido por el «intérprete» a determinadas formulas lingüísticas escritas en las que se expresa el «consentimiento» una vez aplicadas por el «intérprete» las reglas generales sobre hermenéutica de los negocios jurídicos (artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil; artículo 675 del Código Civil; y artículo 6 de la Ley 7/1998, de 13 de abril). La claridad o la oscuridad no son, pues, una propiedad inherente a «formulas lingüísticas escritas»; la claridad existe cuando el conocimiento atribuye significado a una «fórmula lingüística», en este caso escrito. Y cuando se aplica el Derecho, salvo en el supuesto del artículo 1289, párrafo último del Código Civil, no hay significados oscuros; –diríamos que la aplicación del Derecho rechaza la «oscuridad»–, lo que significa que se ha de aceptar como «claro puro», lo que resulta en el proceso de interpretación declarativa, proceso realizado aplicando tales normas hermenéuticas. Así las cosas, realizada por el operador jurídico llamado a resolver la «interpretación declarativo» ateniéndose a las normas hermenéuticas citadas el resultado será siempre una atribución de significado claro a la «fórmula lingüística» en este caso escrita. D.–Por ello resulta difícil aceptar lo que se expresa en el párrafo segundo del Fundamento de Derecho único, cuando ahí se dice: «En el presente

caso no aparece con la claridad precisa que las partes pactaran un supuesto automático de caducidad...», lo que en definitiva lleva a la conclusión de que la «calificación» recurrida después de «interpretar» el contrato instrumentado en la escritura pública llamada «escritura de crédito hipotecario» llega al resultado de que la partes –«hipotecantes no deudores y Entidad de Crédito»– no pactaron «un supuesto automático de caducidad». Es evidente que el resultado a que llegó la interpretación de la «calificación» que le ha llevado a declarar que en dicha «escritura de crédito hipotecario» las partes no convinieron la «cancelación automática» de la hipoteca, es consecuencia de la aplicación de todas, alguna, o algunas de las normas hermenéuticas positivas (artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil; artículo 675 del Código Civil; y artículo 6 de la Ley 7/1998, de 13 de abril). Pues bien, en la «motivación» de «calificación» no expresa ese esencial «fundamento jurídico», lo silencia, lo que implica la vulneración por parte de la «calificación» de la norma contenida en el art. 19, bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria. Esa infracción produce un efecto agravatorio a esta parte. Si la «calificación» no explicita –cuál es su obligación–, la norma o normas hermenéuticas positivas que ha aplicado para llegar a la declaración de que en la «escritura de crédito hipotecario» no hay pacto de «cancelación automática», está cegando a esta parte la posibilidad de combatir si en este caso es, o no, ajustado a Derecho, el resultado interpretativo al que llega la calificación. 2.º–Vulneración por parte de la «calificación» del artículo 1.281, párrafo primero del Código Civil en relación con el artículo 76, 79, 2.º y 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria. A.–Cuestión previa: Sobre los contratos instrumentados en la llamada «escritura de crédito hipotecario» otorgada en Pola de Laviana el 2 de febrero de 2006, ante la notaria del Ilustre Colegio Notarial de Oviedo, doña María Luz García Prieto con el número 137 de su orden de protocolo. –Naturaleza de esos contratos y sucinto análisis de los mismos– a.–Entre Banco de Sabadell, S.A., y don E.R.P. se perfeccionó en Pola de Laviana el 22 de diciembre de 2005 contrato atípico bancario de apertura de crédito en cuenta corriente hasta el límite de ciento noventa y dos mil ochocientos veinte euros que instrumentaron en la llamada «Póliza para Operaciones Bancarias». En lo que es relevante para este caso, la nota característica de ese tipo de contratos está en el compromiso del banco de dar crédito a su cliente en una doble forma: en primer término, le concede la facultad de disposición de dinero, otros medios de pago u otras prestaciones que permitan al cliente obtenerlo; y en segundo término, le concede el derecho de aplazar la devolución o reintegro de ese dinero, de modo que «el efecto primordial e ineludible del contrato consiste en la puesta a disposición a favor del cliente de los recursos económicos que este necesite dentro del límite pactado, y el efecto secundario, es decir, que es consecuencia del ya citado, consiste en la utilización del crédito por el cliente» –«Contratos Bancarios», Madrid 1975, págs. 188 y 189–. b.–En la llamada «escritura de crédito hipotecario», se instrumentan dos contratos conexos, pero inequívocamente diferenciados: 1) contrato perfeccionado entre «Banco de Sabadell, S.A.», y don E. R. P., por el que acuerdan modificar (novación modificativa) el citado contrato atípico bancario de apertura de crédito en cuenta corriente; y 2) otro típico, de garantía y accesorio al citado contrato bancario de apertura de crédito en cuenta corriente perfeccionado entre una parte, «Banco de Sabadell, S.A.», y otra parte, don E. R. T. y doña A. M. P. H. por el que éstos proceden a constituir a favor de «Banco de Sabadell, S.A.», hipoteca inmobiliaria sobre las fincas urbanas de su propiedad descritas en el apartado I de la citada escritura pública, por el que se «garantiza el saldo resultante» en la cuenta especial, pactada en el referido contrato bancario de apertura de crédito en cuenta corriente en los términos que se dirá más adelante (ver «Otorgan». Segundo, y apartados III y II del «Exponen» de la repetida «escritura pública de crédito hipotecario»). c.–En virtud de la novación modificativa del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, «Banco de Sabadell, S.A.», y don E. R. P., pactaron, entre otras cosas: (i) limitar temporalmente la facultad de disposición del acreditado, don E. R. P., (ii) otorgar al acreditado, don E. R. P., la facultad de desistir unilateralmente del contrato en cualquier momento; y (iii) otorgar a «Banco de Sabadell, S.A.», la facultad de declarar vencido anticipadamente el contrato

bancario de apertura de crédito en cuenta corriente si concurren determinados supuestos. Procede destacar un aspecto esencial: en la novación modificativa del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente instrumentada en la llamada «escritura de crédito hipotecario» no se contiene pacto alguno relativo a la duración o vencimiento del dicho contrato. El plazo de vencimiento de ese contrato al parecer de carácter prorrogable o ampliable (según se infiere del párrafo segundo del «Otorgan» Tercero y del párrafo primero del «Otorgan» Octavo de la «escritura de crédito hipotecario»; al que se refiere asimismo los «Otorgan» Séptimo y Octavo), presumimos (aunque el asunto es irrelevante para los comparecientes) que estará regulado en la póliza para operaciones bancarias, cuyo contenido, por lo demás, no conocieron en su día los hipotecantes no deudores don E. R. T. y doña A. M. P. H., ni hoy los recurrentes. Desde luego, en la repetida escritura pública no consta regulado el plazo de vencimiento del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente. Y esto es ahora lo relevante y digno de ser apreciado. d.—En el «contrato de hipoteca» «Banco de Sabadell, S.A.», y don E. R. T. y doña A. M. P. H., acuerdan pactar un plazo «ad hoc» y específico por el que predeterminan la duración del contrato de hipoteca, y con ello la vigencia y extinción por transcurso el tiempo del derecho real de hipoteca constituido sobre tales inmuebles. Se recoge en el «Otorgan» Tercero de la «escritura de crédito hipotecario»: «El plazo de duración de esta hipoteca es el día dos de febrero del año dos mil siete, que se ampliará tácitamente, por seis meses más, y así sucesivamente de semestre en semestre, de no mediar preaviso fehaciente por cualquiera de las partes con dos meses de antelación; todo ello sin perjuicio del vencimiento anticipado establecido en el Pacto Séptimo. De este modo, si todas las prórrogas se agotan el vencimiento final de la hipoteca será el uno de Noviembre de dos mil diecinueve». Aquí no se habla de «plazo de duración del crédito hipotecario» o de «vencimiento final del crédito hipotecario», sino de otro asunto radicalmente distinto: «plazo de duración de esta hipoteca» y de «vencimiento final de la hipoteca». Que tal pacto recoge un acuerdo específico, y singular relativo al contrato de hipoteca, y que nada tiene que ver con el «vencimiento del contrato bancario de apertura de crédito en cuenta corriente», no sólo se deriva de la literalidad expresa e inequívoca del párrafo primero del «Otorgan» Tercero de la «escritura de crédito hipotecario», sino también de la naturaleza accesoria del contrato de hipoteca (artículo 1.528 del Código Civil). Cierto. Si, como se ha dicho, el régimen general del contrato de hipoteca está ligado y subordinado «en su existencia, extensión y extinción» con el crédito que garantiza, y las partes no hubieren querido pactar específica y singularmente un plazo «ad hoc» de extinción de la hipoteca por transcurso del tiempo con efectos propios, diferenciado del plazo de vencimiento del contrato bancario de apertura de crédito en cuenta corriente, sencilla y llanamente no existiría el párrafo primero del citado «Otorgan», y el régimen temporal del contrato de hipoteca quedaría sin más sometido al régimen temporal del contrato principal (contrato bancario de apertura de crédito en cuenta corriente). Eso es de una evidencia contundente, que sólo el que no quiere verla puede cuestionar o discutir. Lo anterior no perjudica naturalmente (artículo 1.255 del Código Civil) que el «plazo de duración de esta hipoteca», acordado entre «Banco Sabadell, S.A.», y don E. R. T. y doña A. M. P. H. sea utilizado por «Banco de Sabadell, S.A.», y don E. R. P., en la novación modificativa del contrato bancario de apertura de crédito en cuenta corriente para establecer, término o plazo a las facultades de «disposición» o de utilización del crédito por parte del acreditado, don E. R. P. (ver «Otorgan» Primero de la «escritura de crédito hipotecario»), de modo que extinguida la «hipoteca» por el transcurso del plazo de expiración, el acreditado, don E. R. P., queda obligado a satisfacer a «Banco de Sabadell, S.A.», «las cantidades reflejadas en la cuenta», en ese momento en la fecha del vencimiento del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente (artículo 1125 del Código Civil) —fecha creemos informada, regulada, y contenida (pero ignorado por los hipotecantes no deudores y los recurrentes) en la «póliza para operaciones bancarias»— queda establecido el principal de la deuda a cargo del acreditado, don E. R. P., que resultará exigible al vencimiento del citado contrato de apertura de crédito en cuenta corriente (artículo 1.125 del Código Civil). e.—De ese modo, la «hipoteca» aquí está garantizando efectivamente el saldo deudor,

pero siempre que dicho saldo deudor sea exigible en los términos del «Otorgan Octavo» o en los términos del «Otorgan Séptimo» párrafo segundo y se realice antes de la extinción «ope legis» de la hipoteca por expiración del plazo por el que se constituyó. Ese es el resultado objetivo, claro, preciso, e indubitado del contenido contractual recogido en la llamada «escritura de crédito hipotecario». Otra cosa es inventar lo que no hay. B.– Consideraciones realizadas al respecto en la tesis que mantiene la «calificación» recurrida. Extinción y cancelación de la hipoteca. a.–La «calificación» en su fundamento de Derecho único, párrafo segundo, explica las razones por las que entiende que «en el presente caso no aparecen con la claridad precisa que las partes pactaran un supuesto automático de caducidad». b.–Si tales razones correspondieran con la realidad de las cosas, la conclusión sería no que «en el presente caso no aparecen con la claridad precisa que las partes pactaran un supuesto automático de caducidad», si no que «en el presente caso las partes no pactaran un supuesto automático de caducidad». Pero es el caso de que tales razones no tienen nada que ver con la realidad de las cosas. Lo que hace la «calificación» en el fundamento de Derecho único, párrafo segundo, es describir una relación contractual diferente a la contenida en la «escritura de crédito hipotecario», y a partir de ahí llega naturalmente a una conclusión errónea, la conclusión anterior. Veamos: b.1.–Se dice en la «calificación» que «...se trata de una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta especial de crédito en la que de conformidad con el artículo 153, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria, las partes han determinado el plazo de duración haciendo constar que dicho plazo es prorrogable y señalando las prórrogas posibles, y agotadas las posibles prórrogas, el plazo de vencimiento final de la hipoteca de máximo constituida, por lo que no puede entenderse de un modo indubitado... que se trate de un plazo pactado de caducidad misma del derecho de hipoteca, sino más bien de un plazo de la cuenta especial de crédito objeto de la hipoteca de máximo pactada». b.2.–Con esa afirmación la «calificación» incurre en el vicio lógico de «petitio principii»: parte acríticamente, sin más, de que los contratos instrumentados en la citada «escritura de crédito hipotecario», se conforman al artículo 153, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, y de ahí llega en definitiva a la conclusión de que «el plazo de duración de esta hipoteca» convenido en párrafo primero del «Otorgan» Tercero, «es más bien un plazo de la cuenta especial de crédito objeto de la hipoteca de máximo pactada». El artículo 153, párrafo primero de la Ley Hipotecaria establece como uno de los requisitos sustantivos para que la hipoteca de seguridad en garantía de crédito en cuenta corriente regulada sea susceptible de tipificar en artículo el que conste en la escritura pública de constitución la fijación del plazo de duración del contrato de apertura de crédito. –como también se exige de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado que se especifique en la escritura la clase de operaciones mediante las cuales se puede utilizar el crédito abierto en cuenta corriente, o lo que es lo mismo en este caso concreto, qué clase o tipo de «operaciones bancarias» se compromete del «Banco de Sabadell, S.A.», a poner a disposición del cliente–. Es el caso de que en este supuesto, en la repetida escritura de «crédito hipotecario», ni consta, como hemos visto, el plazo de duración del apertura de crédito en cuenta corriente, ni se especifica mediante qué clase de operaciones el acreditado puede utilizar el disponible del crédito. ¿Y qué hace la «calificación»? Respecto de la falta de determinación o especificación en la escritura de la clase de operaciones mediante las que se puede utilizar el crédito abierto, sonoro silencio. Y respecto de la ausencia en la escritura pública de «fijación del plazo de duración del contrato de apertura de crédito» la «calificación» transustancia y metamorfosea «el plazo de duración de la hipoteca» pactada por «Banco de Sabadell, S.A.», y los hipotecantes no deudores en otra cosa diferente, en el «plazo de duración del contrato de crédito» pactado entre «Banco de Sabadell, S.A.», y don E. R. P. En resumen, para la «calificación» es, en este caso, lo mismo el «plazo de vencimiento final de la hipoteca», que «plazo de la cuenta especial de crédito objeto de la hipoteca de máximo pactada». Y después de esa manipulación recurre al artículo 153 de la Ley Hipotecaria. b.3.–Evidentemente, como se ha expuesto en la letra A, en este caso las cosas no son así: en la llamada «escritura de crédito hipotecario» no consta la fijación del plazo de duración del contrato de apertura de crédito.

Lo que produce el efecto, entre otros de excluir el contrato de hipoteca instrumentado en dicha escritura, sea encuadrable en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, al margen de lo dicho en el párrafo segundo del subapartado 2.º, respecto de la falta de especificación en la escritura de la clase de operaciones mediante las que se puede utilizar el crédito concertado entre «Banco de Sabadell, S.A.», y don E. R. P. Lo que no cabe es ante esa inequívoca ausencia, actuar como nigromante: desnaturalizar el «plazo de duración de la hipoteca», para convertirlo mágicamente en cosa distinta –en «plazo de duración del contrato de apertura de crédito»–, y con esa operación desactivar el «claro», «preciso» e «indubitado» efecto cancelatorio por la extinción de la hipoteca «ope legis», «automáticamente» derivado de la expiración del plazo por el que se constituyó (artículos 76, 79, apartado 2.º y 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria); y a partir del resultado de esa infundada operación, concluir como hace la «calificación», que «en el presente caso no aparece con claridad precisa que las partes pactarán un supuesto automático de caducidad», derivando de eso en definitiva, se suspende la cancelación interesada. Lo que no aparece aquí con la «claridad precisa» y obligada son las razones en Derecho en las que se fundamenta la «calificación» para, en este caso, «expulsar» del mundo jurídico o desentenderse de un pacto singular, específico, «claro y preciso» de extinción de la hipoteca por expiración del plazo por el que se constituyó tal contrato de hipoteca, contenido positivamente en párrafo primero del «Otorgan» Tercero de la «escritura de crédito hipotecario», y crear «ex nihilo» un plazo de duración del contrato de crédito inexistente en la «escritura de crédito hipotecario» a partir de la desnaturalización completa del «el plazo de duración de la hipoteca». c.–Así las cosas si prescindimos –como ha de hacerse– del resultado del proceso de tergiversación del contenido contractual objetivo contenido en la «escritura de crédito hipotecario» descrito en la letra A, y del equívoco que se contiene en los razonamientos de la «calificación», derivada de esa suplantación de la realidad, es evidente que por aplicación del art. 1.281, párrafo primero del Código Civil, y de los artículos 76, 79, apartado 2.º, y 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 173 del Reglamento Hipotecario del «título» y «documentos» (documentos números 1 y 5), resulta claro, preciso, e inequívoco que la hipoteca convenida por los hipotecantes no deudores con «Banco de Sabadell, S.A.», sobre las fincas descritas en el «Exponen» I de la repetida llamada «escritura pública de crédito hipotecario» ha quedado extinguida el 2 de agosto de 2014, y consiguientemente es obligado y preceptivo la inscripción de su cancelación. «No cabe tergiversar, el sentido literal de las cláusulas para hacer prevalecer una intención distinta de la que éstas expresan con claridad» Audiencia Provincial de Barcelona, sec. 15.ª, S 6-3-2014, n.º 74/2014, rec. 823/2012 Pte: Garrido Espa, Luis, lo que parece evidente ya que «...precisamente la finalidad del artículo 1.281 párrafo primero del C. Civil no es otra que conseguir que no se tergiverse lo que parece claro (Sentencias 4 junio 1964, 20 febrero 1984 y 30 de mayo 1991) (Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1992. Ar. 5.322; de 30 de septiembre de 1993, ar. 6.754, y de 9 de julio de 1994, ar. 5.603). 3.º–Sobre la prescripción y requerimiento notarial practicado al acreedor «Banco de Sabadell, S.A.». Para concluir una breve consideración sobre este extremo. La «calificación» se está refiriendo a la prescripción regulada en el artículo 1964 del Código Civil y en los artículos 128 y 82, párrafo último de la Ley Hipotecaria. Esa prescripción se ha dicho es la «extinción de la acción hipotecaria por tal de ejercicio de la pretensión de realización de valor dinerario del bien hipotecado» –«Derecho Hipotecario», Barcelona 1979, tomo IV, Vol. 2, pág. 1.211–. Condición necesaria e imprescindible para alegar o plantear la extinción del crédito hipotecario por «prescripción» y petición la correspondiente «cancelación» de la hipoteca es que exista «acreedor hipotecario». Ha quedado acreditado: a) que la hipoteca se extinguió «ope legis», automáticamente el 2 de agosto de 2014, con lo que desde esa fecha no existe «acreedor hipotecario»: y b) que «requerimiento notarial practicado al acreedor Banco de Sabadell, S.A.», forma parte del «título o documentos» que acreditan la extinción de dicha hipoteca (artículo 173, párrafo primero de la Ley Hipotecaria), y que nada tiene que ver con el vencimiento o exigibilidad de la obligación asegurada, o momento en que empieza la posibilidad del ejercicio de la

acción hipotecaria. Consiguientemente las referencias que se contienen en la «calificación» a la «prescripción» y la pretendida vinculación de dicho requerimiento notarial con el citado instituto están, dicho sea con las debidas consideraciones, fuera de lugar.

IV

Mediante escrito de 26 de enero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1.843.3, 1.964 y 1.969 del Código Civil; 79, 82, 105, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado 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 de 2015.

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 que se había constituido mediante escritura autorizada el 2 de febrero de 2006, constituida como «superposición de garantía» por el «saldo deudor reflejado en la cuenta especial de operaciones bancarias como consecuencia de lo estipulado en la Póliza descrita» (por operaciones de descuento, anticipos comerciales y financiación de comercio nacional e internacional, hasta un límite máximo de 192.820 euros). En el pacto «Primero» se expresa que el acreditado puede resultar deudor del banco de las cantidades reflejadas en la cuenta especial establecida en la referida póliza de operaciones bancarias hasta el máximo antes reseñado de principal «y hasta el momento de dar por vencida la presente hipoteca». En el pacto «Tercero» se determina que «el plazo de duración de esta hipoteca es hasta el día dos de febrero del año dos mil siete, que se ampliará tácitamente por seis meses más, y así sucesivamente de semestre en semestre, de no mediar preaviso fehaciente por cualquiera de las partes con dos meses de antelación; todo ello sin perjuicio del vencimiento anticipado establecido en el pacto Séptimo. De este modo, si todas las prórrogas se agotan, el vencimiento final de la hipoteca será el uno de noviembre del dos mil diecinueve». En el mismo pacto se añade que si quien manifiesta su voluntad de no prorrogar es el acreditado, «el Banco oportunamente podrá declarar anticipadamente vencidas y asentar en la cuenta especial de operaciones bancarias las obligaciones susceptibles de cargarse en ella, que impliquen riesgo en curso para el Banco, por haberse ya perfeccionado y aunque no hubieran vencido».

El registrador suspende la cancelación solicitada por entender que no resulta claramente que se trate de un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, por lo que es necesario el transcurso del plazo establecido en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

2. 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 1.843.3 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–).

3. 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 durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por 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).

4. En el presente caso, el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del «dies ad quem» son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida.

Así se deduce en primer término de las estipulaciones de la escritura de constitución de hipoteca cuando determinan que se trata de una hipoteca de máximo, en garantía del pago de todas las cantidades que resulten a favor del banco acreedor por razón de la operación de crédito detallada, hasta el 1 de noviembre de 2019, asegurando hasta un máximo del principal indicado y, además, hasta una cantidad máxima de intereses moratorios de tres años calculados desde la fecha del cierre de la cuenta. Y en segundo lugar, se infiere del referido pacto Tercero, cuando al fijar el plazo determina que «es hasta el día dos de febrero del año dos mil siete, que se ampliará tácitamente por seis meses más, y así sucesivamente de semestre en semestre, de no mediar preaviso fehaciente por cualquiera de las partes con dos meses de antelación», ya que al permitir al hipotecante dar por vencido el plazo, sólo puede entenderse referido al plazo de cobertura de obligaciones contraídas en ese término, pues de interpretarse que se refiere a la misma hipoteca se produciría la situación anómala de que la hipoteca queda caducada, y por lo tanto podría en este sentido cancelarse, a la sola voluntad de la hipotecante.

Esta interpretación se confirma en el segundo párrafo del mismo pacto Tercero al expresar que si quien manifiesta su voluntad de no prorrogar es el acreditado, «el Banco oportunamente podrá declarar anticipadamente vencidas y asentar en la cuenta especial de operaciones bancarias las obligaciones susceptibles de cargarse en ella, que impliquen riesgo en curso para el Banco, por haberse ya perfeccionado y aunque no hubieran

vencido»; es decir, producido el vencimiento anticipado no caduca la hipoteca, sino que, por el contrario, la hipoteca queda subsistente y garantiza todas las obligaciones que durante ese término se hayan contraído aunque el vencimiento de dichas obligaciones fuere posterior, quedando estas obligaciones plenamente garantizadas con la hipoteca, hasta que se produzca su vencimiento, siendo a partir de esta fecha desde cuando deba computarse el plazo de prescripción de las acciones derivadas de la acción hipotecaria.

Dado que la hipoteca cubre incluso obligaciones posteriores a la fecha de duración de aquella, no se puede entender que estemos ante un supuesto claro de caducidad convencional.

Por todo ello, 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, 8 de abril de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.