

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16923 *Resolución de 13 de septiembre de 2021, 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 Terrassa n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad.*

En el recurso interpuesto por doña Y. C. M., en nombre y representación de la mercantil «Linneo, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Terrassa número 1, doña Emilia García Cuelco, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 11 de mayo de 2021 presentada por doña Y. C. M., en nombre y representación de la mercantil «Linneo, S.L.», se solicitó la cancelación por caducidad de dos hipotecas de máximo a favor de «Banco Popular, S.A.» constituidas una de ellas el día 22 de julio de 2009 ante el notario de Terrassa, don Jorge Iranzo Barceló, y la otra el día 22 de octubre de 2012 ante el notario de Terrassa, don Ramón Bernabé Panós, sobre la finca registral número 24.081 del Registro de la Propiedad de Terrassa número 1.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Terrassa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura del notario de,
N.º de protocolo/
Fecha del documento 11/05/2021
Asiento de presentación 28 Diario 306
Fecha de presentación once de mayo del año dos mil veintiuno.

Con arreglo a lo prevenido en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria, notifico a Vd. que he dictado la calificación negativa parcial que transcribo literalmente referente al documento indicado:

Hechos

1.º El documento de referencia fue presentado en este Registro en la fecha y con el número de asiento que constan al principio de esta nota.

2.º En el citado documento se solicita la cancelación por caducidad de las hipotecas de máximo a favor del Banco Popular Español que gravan la finca 24081 de este Registro según sus inscripciones 4.ª y 5.ª

Para proceder a la cancelación de dichas hipotecas por caducidad debería haber transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía 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 ha sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Según el Registro el plazo de vencimiento de la hipoteca que resulta de la inscripción 4.^a es el 22 de Julio de 2019 no pudiéndose cancelar la misma hasta transcurrido el plazo legal establecido (veinte años más un año), es decir hasta el 22 de Julio de 2040. Y el plazo de vencimiento de la hipoteca que resulta de la inscripción 5.^a es el 24 de Julio de 2019 no pudiéndose cancelar hasta el 24 de Julio de 2040.

Fundamentos de Derecho:

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 la 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».

Artículo 1964.1 Código Civil.

1. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años.

Parte dispositiva

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, Emilia García Cuelco, registradora de la Propiedad de Terrassa-1, ha acordado, de conformidad con el/los artículos citado/s, suspender la inscripción por el defecto subsanable de no haber transcurrido el plazo legal establecido para poder proceder la cancelación de las hipotecas por caducidad.

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento reseñado queda prorrogado por el plazo de sesenta días, a contar desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Terrassa, en la fecha de la firma de la presente nota Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilia García Cuelco registrador/a de Registro Propiedad de Terrassa 1 a día diecinueve de mayo del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. C. M., en nombre y representación de la mercantil «Linneo, S.L.», interpuso recurso el día 17 de junio de 2021 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Contrariamente a lo resuelto por la Registradora, esta parte considera que el plazo de la hipoteca flotante trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, lo que implicaría tener que computar posteriormente el plazo de duración de cada una de las obligaciones nacidas, las cuales operan al margen del Registro de la Propiedad, para averiguar cuál vence posteriormente y luego tener que computar adicionalmente el plazo a que se refiere el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria (LH), lo cual va en contra del principio de determinación propio el sistema registral español.

La consecuencia jurídica más importante de la fijación de este plazo propio de duración de la hipoteca flotante o global es que su duración no vendrá determinada, por

accesoriedad, por el plazo de la obligación única garantizada, a partir del cual empezaría a operar la prescripción de la acción ejecutiva hipotecaria o la caducidad del derecho real de hipoteca –artículos 82.5.2 y 128 LH–, no pudiéndose cancelar la hipoteca hasta el transcurso de esos segundos plazos.

Según opinión doctrinal mayoritaria, el plazo de duración propio de la hipoteca flotante opera como un plazo de caducidad del asiento registral correspondiente, el cual se cancelará automáticamente llegado su vencimiento en aplicación de los artículos 82.2.9 LH y 353.3 de su Reglamento, a semejanza de lo que ocurre con las anotaciones preventivas, salvo que en tal momento conste practicada la nota marginal acreditativa de que se ha iniciado la ejecución de la hipoteca por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, y sin que sea necesaria prueba alguna más acerca del no ejercicio de la acción ejecutiva, pues basta con la aplicación del principio de inoponibilidad de lo no inscrito.

Precisamente es este efecto jurídico tan radical de caducidad del asiento registral de hipoteca flotante el que motiva que en la práctica bancaria el plazo de duración de las hipotecas flotantes no se haga coincidir con la fecha de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, ni siquiera de la de mayor duración de las conocidas inicialmente, sino que en las mismas se suele fijar, en presencia sólo de obligaciones presentes, en un margen temporal superior al de la obligación garantizada más longeva para posibilitar el ejercicio de la acción ejecutiva en caso de impago de alguno de los últimos vencimientos de las obligaciones garantizadas.

A partir de esta circunstancia, válida por responder a una causa adecuada y específica de este tipo de hipotecas, el artículo 153 bis LH no establece ninguna limitación a la fijación de dicho plazo por lo que debe tenerse como ajustado a derecho el señalado en la escritura objeto de este recurso con inclusión de la posibilidad de prórroga.

En las hipotecas flotantes, el plazo del derecho real de hipoteca implica que quedan garantizadas con la misma todas aquellas obligaciones que, siendo incluibles dentro de la cláusula de globalización, hayan nacido durante su vigencia y una vez vencidas, también durante la vigencia de la misma, no hayan sido amortizadas, lo que incluirá también a las obligaciones vencidas anticipadamente por virtud de un pacto de vencimiento cruzado entre las mismas.

Por tanto, la ampliación del plazo de la hipoteca flotante implica per se una ampliación del plazo en que pueden surgir una nueva obligación futura garantizada, sin que ello altere de ninguna forma la característica de la caducidad del asiento registral.

(Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2017 –32–, BOE de 24 de noviembre de 2017).»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 7 de julio de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2.º, 529, 546.4.º, 1280 y siguientes, 1843.3.º, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128, 142, 153, 153 bis y 210 de la Ley Hipotecaria; 174 a 177, 193 y 245 del Reglamento Hipotecario; 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 enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 13 y 21 de abril, 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, 9 y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020 y 19 de abril de 2021.

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 dos hipotecas de máximo.

En la primera escritura de hipoteca formalizada en Terrassa el día 22 de julio de 2009, ante el notario de dicha localidad, don José Iranzo Barceló, con el número 1.888 de protocolo, se acordó en su estipulación primera: «Banco Popular Español, S.A. abre una cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria, con el número (...) en la agencia O.P. de Terrassa (...), de conformidad con lo establecido en los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento, a nombre de Grup J C Les Fonts, SL, por un importe máximo de (...); que tendrá validez hasta el día 22 de julio del año 2019 (...) El acreditado se obliga por la escritura motivo de la presente a satisfacer al Banco en la citada Sucursal, antes de, o en el día del vencimiento indicado anteriormente, la cantidad a que ascienda el saldo deudor de la cuenta de crédito que con el número antes indicado se regula en la escritura que causa este asiento».

En la segunda escritura de hipoteca, formalizada el día 22 de octubre de 2012, ante el notario de Terrassa, don Ramón Bernabé Panós, con el número 517 de protocolo, en la estipulación correspondiente a la hipoteca, se dispone que se constituye hipoteca en garantía del crédito que consta en el expositivo segundo. En este expositivo segundo se dice que se ha convenido una póliza de crédito en moneda extranjera, póliza que se modifica y con vencimiento 24 de julio de 2019. Igualmente se dice que testimonio de dichas pólizas se incorporan a la escritura.

El registrador suspende la práctica de la cancelación solicitada porque, considera que, conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, para la cancelación de dichas hipotecas por caducidad es necesario el transcurso de un plazo de veintidós años contados desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada (esto es, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria que es de veinte años –conforme a los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria–, más un año durante el cual no ha de resultar que ha sido renovada, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca), por lo que tal cancelación por caducidad sólo podría tener lugar con posterioridad al 22 y 24 de julio de 2040.

El recurrente alega que se trata de dos hipotecas flotantes de las reguladas por el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, cuyo plazo de duración terminan el 22 de julio de 2019 y 24 de julio 2019.

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.º, 529, 546.4.º y 1843.3.º 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, entre otras–.

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; 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 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 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 (cfr. 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, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2019, entre otras).

Por ello, la naturaleza de la hipoteca tiene gran importancia práctica ya que en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, y por ello la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, en las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria).

4. En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta que el plazo de duración pactado (referido a la cuenta de crédito, hasta el 22 y 24 de julio de 2019) debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo de duración de las obligaciones contraídas.

En la estipulación primera de la escritura se dispuso «(...) abre una cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria (...) de conformidad con lo establecido en los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento (...)», por lo que no estamos en presencia de la hipoteca regulada en el artículo 153 bis.

En la segunda escritura, formalizada el día 22 de octubre de 2012, ante el notario de Terrassa, con Ramón Bernabé Panós, con el número 517 de protocolo, en la estipulación correspondiente a la hipoteca, se dispone que se constituye hipoteca en garantía del crédito que consta en el expositivo segundo. En este expositivo segundo se dice que se

ha convenido una póliza de crédito en moneda extranjera, póliza que se modifica, por lo que en ningún caso se hace referencia o se pacta una hipoteca regulada en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

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, 13 de septiembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.