

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10609 *Resolución de 4 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto don José Antonio García Fernández, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2 de Gijón, a practicar la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña Susana Díaz Díaz, en representación de don José Antonio García Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Gijón (Registro número 2), don José Ramón Menéndez Suárez, a practicar la cancelación de una hipoteca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por José Antonio García Fernández, presentada el 16 de diciembre de 2008 en el Registro de la Propiedad número 2 de Gijón, se solicitó la cancelación de una cancelación resolutoria y la de una hipoteca que gravan una finca inscrita en el referido Registro, «por el transcurso de 20 años».

Dicha hipoteca se constituyó en garantía de un crédito en cuenta corriente por plazo de catorce años contados a partir del 31 de enero de 1980.

II

Dicho documento fue objeto de calificación negativa, el 5 de enero de 2009, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Registro de la Propiedad de Gijón número dos

Calificado el precedente documento... el Registrador que suscribe ha practicado nota al margen de la inscripción 4.ª de la finca..., quedando cancelada la condición resolutoria.

Asimismo ha resuelto denegar la cancelación de la hipoteca por no haber transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 82, párrafo 5.º, de la Ley Hipotecaria.

Los asientos practicados quedan salvo la salvaguardia de los Tribunales...

Recursos: Contra la presente calificación los interesados podrán recurrir...

Gijón, a 5 de enero de 2009...»

III

La calificación se notificó al presentante el 22 de enero de 2009. Y mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 20 de febrero de 2009, doña Susana Díaz Díaz, en representación de don José Antonio García Fernández, interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alegan en síntesis lo siguiente:

El Registrador ha tenido en cuenta la primera parte del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y aplica el plazo de veinte años establecido en el artículo 1964 del Código Civil contados a partir del día en que la prestación cuyo cumplimiento se ha garantizado debió ser satisfecha, esto es a partir del día 31 de enero de 1994.

Sin embargo dicha interpretación es incorrecta, pues el mencionado artículo 82, párrafo 5.º, distingue dos tipos de plazos diferenciados: el primero es de veinte años contados a partir del momento en que las acciones pudieron ejercitarse, según establecen los artículos 1.964 y 1.969 del Código Civil; y el segundo plazo es el que las partes hayan estipulado.

Por otro lado, el Registrador debió aplicar la primera parte de la norma y proceder a la cancelación de la hipoteca («... para las que no se hubiera pactado un plazo concreto»;

interpretado a sensu contrario la hipoteca tiene un plazo de 14 años contados a partir del 31 de enero de 1980).

Por consiguiente, para la cancelación de la hipoteca debió aplicar el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, complementado por los artículos 1964 y 1969 del Código Civil, y practicar la cancelación de la hipoteca por haber transcurrido el plazo de veinte años transcurridos a partir del momento en que pudieron ejercitarse las acciones (desde el 31 de enero de 1980).

IV

Mediante escrito con fecha de 26 de febrero de 2009, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo (con registro de entrada el 4 de marzo).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 de la Ley Hipotecaria; 1964 y 1969 del Código Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 2006 y 26 de septiembre de 2007.

1. En supuesto al que se refiere este expediente, se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia solicitando la cancelación de una hipoteca constituida en garantía de un crédito en cuenta corriente por plazo de catorce años contados a partir del 31 de enero de 1980.

El Registrador denegó la cancelación solicitada por no haber transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene que dicho plazo ha transcurrido toda vez que debe iniciarse el cómputo del mismo el día 31 de enero de 1980.

2. La norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito.

Pero para que opere esta 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.

En el presente caso no concurre el presupuesto temporal de dicha caducidad o extinción legal, al no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria. Habiéndose producido el vencimiento del plazo durante el que se garantiza la obligación de que se trata el día 31 de enero de 1994, debe entenderse que no ha prescrito la acción hipotecaria, y consecuentemente, no ha transcurrido el plazo de caducidad o extinción legal exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

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, 4 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M^a Ángeles Alcalá Díaz.