

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15759 *Resolución de 30 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4 a practicar la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia.*

En el recurso interpuesto por don C. G. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, doña Aurora del Monte Arrieta, a practicar la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia.

HECHOS

I

Mediante instancia suscrita por don C. G. G. el día 10 de marzo de 2011, éste, como titular registral de la finca 38.712 del citado Registro, solicitaba, al amparo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de una hipoteca que gravaba la misma y que se había constituido mediante escritura autorizada 22 de febrero de 1978, ante el notario don Sergio González Collado. En la instancia se indicaba que el plazo de duración de dicha hipoteca se estableció en diez años a partir del primero de abril u octubre siguiente a la disposición de los fondos, que el primer pago de amortización de capital e intereses se había efectuado el 30 de septiembre de 1979, y que acreditaba, con el pertinente recibo, que los diez años del plazo establecido para la amortización de la hipoteca se cumplieron el 30 de marzo de 1989, fecha de pago de la última cuota. Finalizaba indicando que habiendo transcurrido más de 21 años desde el vencimiento del pago de la última cuota, la carga estaba incurso en causa de cancelación conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el citado Registro, fue calificada el 23 de marzo de 2011 con la siguiente nota: «... el Registrador de la propiedad firmante, previo examen y calificación de la instancia privada de fecha 10 de marzo de 2011, que causó el asiento 1984 del Diario 95, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su reglamento, ha resuelto suspender la inscripción del mismo, por haberse observado el/los siguiente/s defectos que impiden su práctica: Hechos: la hipoteca cuya cancelación se solicita se constituyó por un plazo cuyo cómputo inicial se hacía depender de la fecha de la primera disposición. No resulta del Registro, cual es la fecha en la que se realizó dicha disposición, por lo que no puede computarse el plazo para la prescripción de acciones a que remite para su cancelación por caducidad el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. El recibo que se acompaña para acreditar la fecha del primer pago de capital e intereses no es suficiente a los efectos del Registro por cuanto que los datos que en él figuran no permiten establecer la identidad entre el préstamo a que el mismo se refiere y la obligación garantizada con la hipoteca y carece del carácter de documentación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria); a estos efectos el acta de entrega es documentación suficiente para hacer constar en el Registro la fecha de disposición de los fondos. Fundamentos de Derecho: no resulta ni de la propia inscripción ni por nota al margen cual es la fecha en la que se realizó la primera disposición de fondos por lo que no puede saberse la fecha en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. El artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria regula como procedimiento especial la cancelación por caducidad si han

transcurrido los plazos señalados por la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de las garantías reales que constan inscritas contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, y siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido novadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. La indeterminación en la fecha de inicio del cómputo del plazo impide apreciar la fecha desde la que contar el plazo que determine la cancelación por caducidad. El párrafo 5.º de este precepto es de interpretación estricta en cuanto que constituye la excepción a la regla general contenida en el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria conforme al cual no se practicará la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción. Según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2004 la cancelación de la hipoteca, salvo en el supuesto del párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, requiere escritura pública, sin que baste una instancia con certificación del pago de la entidad acreedora. Contra la presente calificación negativa podrá... La Registradora. (Firma ilegible). Fdo. D.ª Aurora del Monte Arrieta».

III

El firmante de la instancia presentó recurso contra la anterior calificación, el cual tuvo entrada en el Registro en fecha 30 de marzo de 2011. En dicho recurso alega, en síntesis:

1. Que la solicitud de cancelación venía motivada por la costumbre que tenían algunas entidades de dejar abierta la fecha de vencimiento de pago de la obligación garantizada por quedar supeditado a un plazo, contado desde la entrega de capital, sin que se preocuparan de inscribir la correspondiente acta de entrega, lo que implicaba que muchos ciudadanos (aquellos a los que su entidad dejó abierta la fecha, sin preocuparse después de matizar el momento de la disposición de fondos), no pudieran cancelar sus hipotecas acogiéndose al procedimiento del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, lo que estimaba discriminatorio, ya que al tener que seguir el procedimiento normal tenían que afrontar unos gastos sensiblemente superiores a los que sí podían cancelar la hipoteca por la vía del citado precepto.

2. Que el firmante no había tenido la oportunidad de conseguir la inscripción del acta de entrega, y que tan solo se subrogó en la obligación, asumiendo en este caso la carga de la prueba y aportando, como documento complementario a la instancia, el recibo de pago de la primera cuota, en unión del último de preamortización.

3. Que frente a la alegación de que la registradora carecía de documentación auténtica, indicaba que el recibo aportado permitía perfectamente realizar el cálculo del vencimiento del préstamo, conteniendo además los datos suficientes para la identificación de la hipoteca. Además, otro aspecto que apoyaría su pretensión es la fecha de la escritura de adquisición de la vivienda con subrogación en la hipoteca por parte del recurrente (dato que sí consta en el Registro), tras cuyo otorgamiento, y pasado un breve periodo de carencia, se inició el lógico periodo de amortización, cuya finalización, se cuenta como se cuenta, resulta concluida hace más de 22 años.

IV

Mediante escritos, con fecha de 5 de abril de 2011, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 11 del mismo mes).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 82 y 128 de la Ley Hipotecaria; 1964 y 1969 del Código Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio de 2009 y 15 de febrero de 2010.

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 artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación –por caducidad– de una hipoteca que se había constituido en escritura autorizada el 22 de febrero de 1978. En dicha instancia se expresan las siguientes circunstancias: que el plazo de duración de la hipoteca se estableció en diez años, contados a partir del primero de abril u octubre siguiente a la disposición de los fondos; que el primer pago de amortización de capital e intereses se había efectuado el 30 de septiembre de 1979 (se acompaña un recibo que, según se manifiesta, corresponde a dicho pago); y que los diez años del plazo establecido para la amortización de la hipoteca se cumplieron el 30 de marzo de 1989.

La registradora deniega la cancelación solicitada, argumentando que la hipoteca se constituyó por un plazo cuyo cómputo inicial se hacía depender de la fecha de la primera disposición, sin que resulte del Registro la fecha en la que la misma se había realizado, por lo que no puede computarse el plazo para la prescripción de acciones a que remite para su cancelación, por caducidad, a tenor del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Debe advertirse que el recibo que se acompañaba para acreditar la fecha del primer pago de capital e intereses no es suficiente –a los efectos del Registro–, pues los datos que en él figuran no permiten establecer la identidad entre el préstamo a que el mismo se refiere y la obligación garantizada con la hipoteca, careciendo además del carácter de documentación auténtica.

El recurrente alega que dicho plazo había transcurrido, puesto que su cómputo ha de iniciarse desde la fecha que aparece claramente determinada en el recibo que acompañaba a la instancia presentada el Registro, y que, además, avalaría su pretensión la fecha de la escritura de adquisición de la vivienda con subrogación en la hipoteca por el recurrente (dato que sí consta en el Registro), tras cuyo otorgamiento, y pasado un breve periodo de carencia, se inició el lógico periodo de amortización, cuya finalización resulta concluida hace más de veintidós años.

2. Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, la regla especial del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducida mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 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. A este plazo 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.

3. En el presente caso, y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto temporal de dicha caducidad o extinción legal, pues no cabe determinar con certeza el dies a quo de dicho cómputo, debiendo a ello añadirse que los medios de calificación de los que puede servirse la registradora de la Propiedad, a la hora de formular aquélla, están claramente prefijados: documentos presentados y asientos de su Registro.

Al pretenderse hacer uso del procedimiento cancelatorio especial del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria (supuesto de excepción al principio de titulación auténtica para provocar la extensión de asientos registrales), han de resultar de manera indubitada del

Registro los datos –especialmente y con más que razonable certeza el *dies a quo*– que permitan constatar, sin margen de duda, el transcurso de los plazos que posibilitan la cancelación al amparo del citado precepto, circunstancia que no cabe en modo alguno tener por acreditada en este recurso a la vista de los extremos que obran en el expediente.

Por todo ello procede confirmar la calificación recurrida, si bien debe tenerse en cuenta que si el contenido de los libros del Registro, y no sólo el contenido una determinada inscripción –la de hipoteca– proporcionara el dato básico que posibilitaría la cancelación por caducidad ex artículo 82 de la Ley Hipotecaria, al poderse estimar cumplidos todos y cada uno de los requisitos que tal precepto establece, podría tal cancelación practicarse, algo que también sería posible si aquel dato básico –*dies a quo*– se acreditara mediante documentación auténtica (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 30 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.