

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12514 *Resolución de 5 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña N. G. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Julio Garrido Requena, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca.

Hechos**I**

Por la hoy recurrente se presentó una instancia por la que se solicita del Registro, y en relación a la finca registral número 8.526 del Libro 262 de Tarifa, la cancelación de la hipoteca que la grava y que consta inscrita a favor de los tenedores presentes y futuros de cuatro obligaciones hipotecarias de las que a día de hoy, y tras varias cancelaciones parciales producidas por mandato judicial, solo subsiste en cuanto a la denominada obligación hipotecaria serie C, número uno por importe de 1.502,53 euros. La solicitud se fundamenta en que en la escritura de constitución, de fecha 13 de febrero de 1990, se estableció un plazo de reembolso de un año teniendo los tenedores la facultad de prorrogarla hasta un plazo máximo de diez años por lo que, de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, procede la cancelación.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Algeciras Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don F. P. M., el día 13/08/2014, bajo el asiento número 655, del tomo 55 del Libro Diario y número de entrada 3776/2014, que corresponde a una instancia suscrita por doña N. G. B. en Algeciras el 7 de Agosto de 2.014, con firma legitimada por el Notario de Tarifa doña M. Pilar Martínez Socias el 8 de agosto de 2.014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Instancia suscrita por Doña N. G. B., titular registral dominical de la finca 8.526 de Tarifa, solicitando la cancelación en base al artículo 82 de la ley hipotecaria, por transcurso del plazo de prescripción, de una hipoteca en garantía de una obligación hipotecaria al portador de 250.000 pesetas –1502,53 euros–, al haberse cancelado previamente de manera parcial la hipoteca en cuanto a o tras tres obligaciones al portador, dado que la hipoteca se constituyó inicialmente en garantía de cuatro obligaciones al portador. En la inscripción de la hipoteca consta literalmente que «El plazo para el reembolso de dichas obligaciones será el de un año, todas ellas a contar desde el día del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años». La fecha de otorgamiento de la escritura es el 13 de febrero de 1990. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18 y 82 de la ley hipotecaria y el artículo 1964 del Código Civil se aprecia el siguiente defecto que impide la práctica de la cancelación solicitada:.–Constando en el registro que los tenedores de la obligación al portador garantizada con la hipoteca tienen la facultad de prorrogarla

sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años, una vez transcurrido el plazo de reembolso de un año inicialmente pactado, a contar del 13 de febrero de 1990, resulta que el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro es el 13 de febrero de 2001 -un año de duración inicial, más diez años de posibles prórrogas según el registro-, y por tanto, a partir del citado día 13 de febrero de 2001 debe empezar a contarse los 20 años del plazo de prescripción de la acción hipotecaria del artículo 1964 del Código Civil más el año a que se refiere el inciso final del artículo 82 de la ley hipotecaria, por lo que a fecha de hoy todavía no ha transcurrido el tiempo suficiente para poder cancelar la hipoteca en base al párrafo último del artículo 82 de la ley hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Algeciras a veinte de Agosto del año dos mil catorce El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Julio Garrido Requena».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. G. B. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en virtud de escrito de fecha 24 de septiembre de 2014, con sello de imposición en Oficina de Correos el día 25 de septiembre de 2014, en el que alega que, dado que los tenedores no han ejercitado su facultad de prorrogar el plazo de la obligación garantizada y que el plazo establecido fue de un año desde la fecha de la escritura de constitución de la hipoteca, es a partir de ese momento cuando comienza a computarse el plazo de prescripción a los efectos de los artículos 1964 del Código Civil y 82 de la Ley Hipotecaria.

IV

Remitido por esta Dirección General el escrito de recurso al registrador de la Propiedad de Algeciras número 2 para su debida instrucción, emitió informe el día 9 de octubre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1964, 1969 y 1973 del Código Civil; 82, 128 y 144 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 31 de enero de 2001; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 18 de mayo de 1990, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio de 2009, 15 de febrero y 14 de julio de 2010, 30 de junio y 14 de octubre de 2011, 20 de febrero, 29 de mayo y 4 de julio de 2013 y 10 y 27 de enero de 2014.

1. La única cuestión a que se refiere este expediente reside en determinar cómo ha de computarse el plazo de duración de una obligación garantizada con hipoteca a los efectos de su cancelación por prescripción, habida cuenta que en la inscripción correspondiente existe la previsión de prórroga en beneficio del titular del gravamen. La cuestión ha sido planteada ante esta Dirección General en repetidas ocasiones por lo que la doctrina al efecto debe ser de aplicación a este expediente. Específicamente debe seguirse la doctrina contenida en las Resoluciones de 15 de febrero de 2010, 14 de octubre de 2011 y 20 de febrero de 2013 por referirse a supuestos de hecho sustancialmente idénticos al presente. Se discute si es posible cancelar una hipoteca, al amparo de lo establecido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cuando concurren las siguientes circunstancias: el día 13 de febrero de 1990 el entonces titular registral del dominio constituye hipoteca sobre la finca de su propiedad a favor del tenedor presente o futuro de determinadas obligaciones. Se establece el plazo de un año a contar

desde el otorgamiento con facultad de los tenedores de prorrogarla por un plazo máximo de diez años (véase en la nota del registrador la transcripción literal de la cláusula inscrita). Ahora el nuevo titular del dominio solicita por instancia la cancelación de la hipoteca inscrita, en cuanto al gravamen subsistente, por entender transcurrido el plazo de veinte años previsto en la legislación civil más el año previsto en el artículo invocado llevando a cabo el cómputo teniendo como día inicial el del 13 de febrero de 1991.

2. El recurso no puede prosperar. Como ya dijera la Resolución de 31 de julio de 1989, siendo la regla general de nuestro ordenamiento que las inscripciones sólo pueden cancelarse por consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme, cualquier otro supuesto ya sea convencional (párrafo segundo del artículo 82) o no (párrafo quinto) sólo será de aplicación cuando resulte de manera clara, precisa e indubitada que concurren los requisitos legalmente previstos.

En concreto y por lo que se refiere al supuesto de cancelación sin consentimiento del titular registral y sin sentencia firme a que se refiere el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo ha reiterado que para que opere 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, plazo al que en el mismo precepto legal añade el año siguiente, durante el cual no deberá resultar del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Siendo pacífico que el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción derivada de la hipoteca es el de veinte años por así disponerlo tanto el Código Civil (artículo 1964) como la Ley Hipotecaria (artículo 128), la cuestión se centra en determinar por un lado el «dies a quo» y por otro que no se produce ninguna de las circunstancias que alteren el cómputo como la renovación o la interrupción de la prescripción (artículo 1973 del Código Civil). La particularidad del supuesto legal reside en que las circunstancias que determinen la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos deben resultar del contenido del Registro de modo que cualquier otra alegada por la parte interesada y que no resulte de los libros registrales deberá ser objeto de apreciación en el procedimiento judicial correspondiente (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). Así resulta inequívocamente del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria cuando exige que el plazo se compute desde el día en que debió satisfacerse la obligación, según Registro, y siempre que no resulte del propio Registro, circunstancia en contrario. La naturaleza estrictamente tabular del supuesto determina en consecuencia que haya que estar exclusivamente al contenido de los libros registrales.

3. En el supuesto de hecho que provoca la presente no se dan las circunstancias que permitan cancelar el asiento de hipoteca sin consentimiento del titular registral y sin resolución judicial firme. Del Registro resulta que aunque el plazo de las obligaciones garantizadas con hipoteca se estableció en un año desde el otorgamiento de la escritura, se pactó su prórroga por plazos sucesivos hasta el máximo de diez años (que se cumplirían el día 13 de febrero de 2001).

La recurrente sostiene que el pacto prevé que el ejercicio de las prórrogas sólo se produzca por acuerdo entre acreedor y deudor y que como dicha modificación del derecho inscrito no resulta del Registro no es oponible al actual titular dominical por aplicación de lo previsto en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria.

Del tenor del pacto inscrito resulta sin embargo que dicha afirmación no puede sostenerse. El tenor de la inscripción es clarísimo en cuanto a que la prórroga pactada por plazos sucesivos hasta el máximo de diez años es una facultad potestativa de los acreedores que no precisa de nuevo acuerdo por lo que su oponibilidad frente al nuevo titular es indiscutible. Como afirmara la Resolución de 14 de octubre de 2011 en un supuesto muy similar, han de resultar de manera indubitada del Registro los datos que permitan constatar, sin margen de duda, el transcurso de los plazos que posibilitan la

cancelación al amparo del artículo 82, párrafo quinto, circunstancia que no cabe en modo alguno tener por acreditada en este recurso a la vista de los extremos que obran en el expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 5 de noviembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.