

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9822 *Resolución de 18 de julio de 2017, 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 Marbella n.º 1, por la que se suspende la cancelación solicitada de una hipoteca cambiaria.*

En el recurso interpuesto por don J. A. S. M., en nombre y representación de la sociedad «Molsan Gestión y Tramitación, S.L.U.», y ésta a su vez en representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que se suspende la cancelación solicitada de una hipoteca cambiaria.

Hechos

I

Por don J. A. S. M., en nombre y representación de la sociedad «Molsan Gestión y Tramitación, S.L.U.», y ésta a su vez en representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», se suscribió instancia dirigida al Registro de la Propiedad de Marbella número 1 en la que se hizo constar: Primero.—Que la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.» es titular registral de la finca registral número 6.477; Segundo.—Que sobre dicho inmueble existe inscrita una hipoteca cambiaria constituida ante el notario de Madrid, don Antonio Carrasco García, en garantía de una serie de letras de cambio por importe de 30.000.000 de pesetas, según resulta de su inscripción 2.ª, y Tercero.—Que las letras de cambio tienen un plazo de vencimiento de un año desde la fecha de la escritura, siendo potestativa la facultad de prorrogarlo hasta 10 años por parte de los tenedores de las letras, los cuales nunca expresaron su voluntad en tal sentido, y Que habiendo transcurrido un año desde la fecha de la escritura, 8 de marzo de 1990, conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria se solicita la cancelación registral por haber transcurrido el plazo de prescripción desde el vencimiento en fecha 8 de marzo de 1991 y no constar del Registro la prórroga del expresado plazo.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Uno, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 533 de 2.017, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.—El documento objeto de la presente calificación, instancia de cancelación de hipoteca por caducidad suscrita en Marbella el día 11/01/2.017 por Don J. A. S. M., en nombre y representación de “Molsan Gestión y Tramitación, S.L.” y ésta, a su vez, en representación de la entidad “Buildingcenter, S.A.U.”, legitimada notarialmente, presentada el día 27 de febrero del corriente año, bajo el asiento número 1.061 del tomo 156 del Diario. II.—Examinado el documento, se observa que al no acreditarse que los tenedores de las obligaciones garantizadas no hayan ejercitado la facultad de prorrogar sucesivamente el plazo previsto en la hipoteca, de la que se solicita su cancelación por caducidad, así como la representación invocada por el señor S. M.; se suspende su inscripción por adolecer de la falta que se contiene en los siguientes: Fundamentos de

Derecho No se acredita que los tenedores de las obligaciones garantizadas no hayan ejercitado la facultad de prorrogar sucesivamente el plazo previsto en la hipoteca, de la que se solicita su cancelación por caducidad, por lo que existe un plazo concreto de duración de la misma, que es hasta transcurrido el máximo señalado de diez años en dicho derecho, de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 1.964 del Código Civil; Falta acreditar la representación invocada por el señor S. M., en nombre y representación de "Molsan Gestión y Tramitación, S.L.U." y esta, a su vez, en representación de "Buildingcenter, S.A.U.", conforme al artículo 1.259 del Código Civil. La falta se califica de subsanable, en los términos indicados. Contra la presente nota de calificación (...) En Marbella, a 20/03/2017. El Registrador (firma ilegible)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió a la registradora Mercantil y de Bienes Muebles I de Málaga, doña María Dolores Fernández-Pacheco Fernández, quien confirmó, el día 4 de mayo de 2017, la calificación del registrador sustituido, precisando que sólo se solicitó calificación sustitutoria respecto del primer defecto de la anterior nota.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. A. S. M., en nombre y representación de la sociedad «Molsan Gestión y Tramitación, S.L.U.», y ésta a su vez en representación de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso el día 26 de mayo de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que, habiéndose cumplido el año del plazo de las cambiales garantizadas el día 8 de marzo de 1991, ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria, por lo que procede la cancelación; Segundo.—Que nunca se ha informado acerca de que se prorrogara o modificara el plazo establecido, y Que la facultad de prórroga era una opción atribuida a los tenedores de las obligaciones, y este pacto sólo puede obligarles a ellos, pero no a terceros, salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad, y Tercero.—Que los derechos no inscritos no perjudican a tercero conforme al artículo 144 de la Ley Hipotecaria, por lo que, no constando la prórroga, no puede oponerse a tercero.

V

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 7 de junio de 2017, 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 y 5 de noviembre de 2014.

1. De los dos defectos señalados en la nota de defectos impugnada, el escrito de recurso solo hace referencia al primero de ellos, por lo que el objeto de este expediente queda reducido al mismo. La cuestión, por tanto, reside en determinar si es susceptible de cancelación por caducidad una inscripción de hipoteca en garantía de letras de cambio constituida a favor de su primer tomador y de los tenedores futuros cuando se pactó un plazo de vencimiento de un año prorrogable, en beneficio de los titulares de las cambiales,

por un plazo de diez años más. En concreto, se pactó en la escritura de fecha 8 de marzo de 1990 que el plazo de las letras de cambio sería el siguiente, según resulta de la inscripción 2.^a de la finca: «El plazo para el reembolso de dichas obligaciones será de un año, todas ellas a contar desde el día de la fecha de la escritura que inscribo, teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un máximo de diez años, con facultad de adelantar dicho reembolso por decisión potestativa de la parte deudora».

El recurrente considera que las distintas hipotecas en garantía de las distintas letras de cambio que subsisten vigentes (pues parte de ellas fueron objeto de ejecución hipotecaria), han caducado al haber transcurrido el plazo de un año desde su vencimiento (8 de marzo de 1991), así como el plazo de 20 años previsto en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria y el de un año más establecido en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria.

2. Así planteado, el supuesto de hecho es sustancialmente idéntico a otros que esta Dirección General ha tenido ocasión de evaluar y respecto de los que ha elaborado una doctrina que, por ser de plena aplicación a la presente, no cabe sino reiterar. De acuerdo a la doctrina expresada en las Resoluciones de este Centro Directivo de fechas 15 de febrero de 2010, 14 de octubre de 2011, 20 de febrero de 2013 y 5 de noviembre de 2014, el recurso no puede prosperar pues como resulta de esta última: «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) solo 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. Al igual que ocurría en las Resoluciones citadas, 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 facultativa por plazo de diez años (que se cumplirían el día 8 de marzo de 2001).

El recurrente sostiene que el pacto prevé que el ejercicio de la prórroga sólo se produzca por decisión del acreedor hipotecario y que como dicha modificación del derecho

inscrita 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 plazo 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 afirmaran las Resoluciones citadas para supuestos como el presente, 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. Procede, en consecuencia, la desestimación del recurso.

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, 18 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.