

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16377** *Resolución de 2 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torredembarra, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo.*

En el recurso interpuesto por don J. G. G y doña M. M. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torredembarra, don Víctor José Prado Gascó, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, de fecha 19 de octubre de 2018, don J. R. G, procurador de los tribunales, en nombre y representación de don J. G. G. y doña M. M. V., solicitó la cancelación por caducidad del derecho real de hipoteca constituido en la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca registral número 335 de Altafulla del Registro de la Propiedad de Torredembarra, inscripción practicada el día 3 de julio de 2009, y que se constituyó en garantía del pago de las facturas emitidas por la parte acreedora y notificadas fehacientemente a la parte deudora como máximo hasta el 31 de diciembre de 2010, éste inclusive.

##### II

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

«En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

#### Hechos.

En el documento calificado se solicita la cancelación de la hipoteca objeto de la inscripción 5.<sup>a</sup>, de fecha 3 de julio de 2009, adoleciendo de los siguientes defectos:

1. No se acredita que el plazo indicado sea un plazo convencional de caducidad del derecho, ni que haya transcurrido el plazo para que prescriba la acción hipotecaria más el adicional previsto en la legislación hipotecaria.

#### Fundamentos de Derecho.

I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH, y 99 y ss RtoH, cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. El principio de especialidad puesto en relación con el artículo 12 LH que recoge el principio de determinación hipotecaria, apreciándose falta de determinación concreta de un plazo de caducidad convencional, debiendo en la duda aplicar los plazos legales

del art 82 LH o acudir al procedimiento del art 210 LH. Y también el art. 21 LH que establece que los documentos que deban inscribirse expresarán todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y que se refiera a los derechos inscritos, y el 98 del RtoH que establece que el registrador apreciará también, la expresión sin la claridad suficiente de las circunstancias que debe contener la inscripción, de cancelación, en el caso que nos ocupa.

Artículo 82: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley”.

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.

Conforme a la doctrina de la DGRN en Resolución de 21 de octubre de 2016, debe diferenciarse entre el plazo de las obligaciones garantizadas con la hipoteca de máximo, del plazo de duración de la hipoteca. La estipulación inscrita señalaba “La presente hipoteca garantizará el pago de las facturas emitidas por la parte acreedora y notificadas fehacientemente a la parte deudor [sic], como máximo hasta el día 31 de diciembre de 2010”. El que la hipoteca garantice como máximo el importe de las facturas notificadas fehacientemente hasta una fecha concreta, no es a nuestro juicio un plazo de caducidad convencional del derecho de hipoteca que permita cancelarla por caducidad el día siguiente a dicha fecha. Por lo que la cancelación deberá esperar al plazo legal señalado o iniciar el expediente de liberación de cargas del art. 210 LH.

Acuerdo.

En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto o defectos mencionados. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a Los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Este acuerdo de calificación negativa, conforme al art. 19 bis y 327 LH podrá: (...)

Se firma la siguiente en Torredembarra a 10 de junio de 2019 (firma ilegible) Víctor J. Prado Gascó Registrador de Torredembarra y doctor en derecho.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. G. y doña M. M. V. interpusieron recurso el día 5 de julio de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaban que:

El registrador no analiza la cláusula séptima, que delimita el plazo de la garantía, al señalar que: sólo se podrá ejecutar la hipoteca durante el plazo de duración del contrato, es decir hasta el día 31 de diciembre de 2010.

Y que del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato resulta que se diferencia entre el plazo de pago de la obligación garantizada (cinco años desde el 1 de febrero de 2011) y, por otra parte, el plazo de duración de la hipoteca («la hipoteca que se constituye tiene el plazo de duración de cinco años a contar desde el otorgamiento de la presente escritura»). Por ello, debe entenderse que este último plazo pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, por lo que el recurso debe ser estimado. Cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de julio de 2018.

Por todo ello solicita, que «se acuerde tener por interpuesto el presente recurso y en su día se dicte resolución estimándolo y acordando la revocación de la calificación recurrida, se acuerde decretar cancelar [sic] la hipoteca inscrita a favor de A. F. M. P. e I. M. V.».

## IV

Mediante escrito de fecha, 11 de julio de 2019, el registrador se mantuvo en su calificación negativa, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria; 166, 174 a 177 y 193 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 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 febrero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 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 y 20 de febrero y 9 y 30 de julio de 2018.

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 una hipoteca de máximo.

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, 529, 546.4 y 1843.3 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.

Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si 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 dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (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 a la caducidad legal por 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.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado 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 (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.<sup>a</sup> 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 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016).

4. En el presente supuesto, son particularmente relevantes la cláusula primera y séptima de la escritura pública inscrita, según consta en el expediente:

Señala la estipulación primera relativa al plazo: «La presente hipoteca garantizará el pago de las facturas emitidas por la parte acreedora y notificadas fehacientemente a la parte deudora, como máximo hasta el día 31 de diciembre de 2010».

Y señala la cláusula séptima: «Dentro del plazo máximo de duración del presente contrato, establecido en la cláusula primera, la parte acreedora podrá ejecutar la hipoteca constituida a su favor, bien sobre la totalidad de las fincas que constituyen la garantía hipotecaria o bien únicamente sobre cualquiera de ellas, cuya responsabilidad alcance el montante del débito reclamado, subsistiendo, por tanto, la garantía hipotecaria sobre las restantes en dicho caso».

De la interpretación conjunta de ambos apartados no se deduce de un modo nítido y manifiesto un plazo de caducidad del asiento de hipoteca, por lo que no es aplicable a este supuesto lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Pero sí se deduce un plazo de caducidad convencional para el ejercicio de la acción hipotecaria, de modo que la parte acreedora solo podrá ejecutar la hipoteca constituida a

su favor «dentro del plazo máximo de duración del presente contrato, establecido en la cláusula primera», es decir hasta el día 31 de diciembre de 2010.

Y para este supuesto, el artículo 82 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria dispone: «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».

Consecuentemente, habiéndose pactado un plazo de caducidad para el ejercicio de la acción hipotecaria, 31 de diciembre de 2010, podrá cancelarse la hipoteca «(...) siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota 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, 2 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.