

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**3009** *Resolución de 20 de febrero de 2013, 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 accidental de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una inscripción de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don E. M. C., en nombre y representación de don V. R. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Fuengirola número 1, don Gonzalo Diéguez Oliva, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una inscripción de hipoteca.

**Hechos****I**

Don V. R. L., como titular registral del dominio, redacta escrito con firma notarialmente legitimada en el que hace constar que los anteriores titulares de determinada finca constituyeron hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de diez obligaciones hipotecarias que se emitieron al autorizarse la escritura el día 28 de febrero de 1990 ante el Notario de Madrid, don Antonio Carrasco García. Dicha hipoteca se pactó por un plazo de un año por lo que su vencimiento se produjo el día 28 de febrero de 1991, día de inicio del plazo de prescripción. Que habiéndose producido el vencimiento el día 28 de febrero de 1991 y habiendo transcurrido un año más, el día 28 de febrero de 2012 ha prescrito la acción por lo que se solicita la cancelación al amparo del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria.

**II**

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Fuengirola n.º 1 Entrada n.º: 4685 del año: 2012 Asiento n.º: 394 Diario: 142 Presentado el 17/10/2012 a las 13:00 Presentante: M. C., E. Interesados: Tenedores presentes futuros Naturaleza: Instancia Objeto: Cancelación hipoteca En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado. Hechos: En la inscripción 4.ª de hipoteca de la finca registral 31.667 a que se refiere la solicitud, se dice lo siguiente: «Segundo.—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 (28 de febrero de 1990), teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años, con facultad de adelantar dicho reembolso por decisión potestativa de los deudores, devengando un interés a favor de los tenedores, del nueve enteros por ciento anual, pagadero por anualidades anticipadas, mediante entrega por parte del tenedor del cupón correspondiente...». De ello resulta, no darse las condiciones previstas en el artículo 82, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, para la caducidad de la indicada inscripción, dado que el plazo a que se refiere dicho artículo empezaría a contar desde el 28 de febrero de 2000. Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, por cuanto «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...». Lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley Hipotecaria, párrafo 5.º, en relación con el plazo de 20 años a que se refiere el artículo 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 y 1969 del Código Civil. La norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido 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, 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 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria. En efecto, habiéndose pactado la prórroga del plazo anual inicialmente previsto hasta un máximo de diez años más, debe entenderse producido el vencimiento del plazo durante el que se garantizan las referidas obligaciones 28 de febrero de 2000, por lo 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. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio de 2009, 15 de febrero de 2010 y 14 de octubre de 2011, entre otras. En su virtud acuerdo: Suspender la inscripción del documento, por la concurrencia del defecto indicado. Queda... Contra la presente (...). Fuengirola a veinticinco de octubre del año dos mil doce (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Gonzalo Diéguez Oliva».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. C. en la representación alegada, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 30 de noviembre de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el registrador no ha tenido en cuenta que las prórrogas establecidas no lo han sido con carácter imperativo pues entonces el plazo pactado habría sido de diez años y no de uno; Que la facultad de prorrogar es una opción que se ha atribuido a los tenedores de las obligaciones mediante pacto entre acreedor y deudor, que dicho pacto sólo les puede obligar a ellos pero en ningún caso a terceros salvo que se hubiesen inscrito en el Registro; y, Que los derechos no inscritos no perjudican a terceros, que de conformidad con el artículo 144 de la Ley Hipotecaria al no constar en el Registro que la hipoteca se haya prorrogado no puede oponerse a tercero.

## IV

El registrador accidental emitió informe el día 12 de diciembre de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

**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 esta Dirección General de 31 de julio de 1989, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio de 2009, 15 de febrero y 14 de julio de 2010 y 30 de junio y 14 de octubre de 2011.

1. Se debate en este expediente una cuestión sobre la que esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones por lo que esta Resolución debe seguir la doctrina establecida especialmente la contenida en las Resoluciones de 15 de febrero de 2010 y 14 de octubre de 2011 por referirse a supuestos de hecho sustancialmente idénticos al presente. En concreto 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 28 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 los hechos la transcripción literal). Ahora el nuevo titular del dominio solicita por instancia la cancelación de la hipoteca inscrita 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 28 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 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 28 de febrero de 2000).

El 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

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 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, 20 de febrero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.