

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15928** *Resolución de 10 de septiembre 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 Alcoy, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña C. N. R., en nombre y representación de la sociedad «Inmargoll, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada.

#### Hechos

##### I

Con fecha 18 de julio de 2007 el «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía» y «Marcial González, S.A.» formalizaron mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, con el número 4.801 de su protocolo, contrato por el que la primera cedió y transmitió a favor de la segunda su posición contractual en la unión temporal de empresas denominada abreviadamente «UTE IDAE-Magosa».

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago aplazadas que «Marcial González, S.A.» la mercantil «Inmargoll, S.A.», constituyó hipoteca voluntaria a favor de «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía» sobre la finca de su propiedad mediante escritura otorgada ante el mismo notario de Madrid, don Pedro-José Bartolomé Fuentes, con el número 4.802 de su protocolo. En la estipulación séptima se establecía un plazo de extinción de hipoteca al señalar: «Séptimo.—Cancelación de la hipoteca. La hipoteca se extinguirá a los seis años contados desde la fecha de formalización de la presente escritura. Transcurrido este tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de acción hipotecaria, podrán los dueños de las fincas pedir, por sí mismos, la cancelación de la hipoteca por acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a IDAE, con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación, y todo ello siempre y cuando éste último no hubiera manifestado oposición alguna a la misma».

Mediante instancia suscrita por doña C. N. R., en nombre y representación de la mercantil «Inmargoll, S.A.», de fecha 2 de enero 2019, se solicitó la cancelación de la hipoteca por caducidad por haber transcurrido el plazo pactado.

##### II

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

«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 Frances Asesores S.L., el día 22/01/2019, bajo el asiento número 971, del tomo 182 del Libro Diario y número de entrada 462, que corresponde a la instancia suscrita por doña C. N. R., en representación de la mercantil Inmargoll, S.A.,

de fecha 02/01/2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, suspendiendo su inscripción por adolecer de los siguientes defectos:

Hechos:

Se presenta una instancia solicitando la Cancelación por caducidad de una Hipoteca que grava la finca registral número 5.980 de Alcoy, se suspende la inscripción por no justificar el previo requerimiento fehaciente a IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) y su posterior autorización para la cancelación tal como se establece en el párrafo segundo del pacto séptimo.—Cancelación de la hipoteca de la escritura de constitución de hipoteca otorgada en Madrid, el día 18 de julio de 2.007, ante el Notario don Pedro-José Bartolomé Fuentes, número 4.802 de su protocolo, que ahora se pretende cancelar la hipoteca. Dados los términos concluyentes que resultan de la escritura de hipoteca y del Registro no es suficiente por ello la mera voluntad de la parte solicitante para proceder a la expresada cancelación.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con los artículos 82, 136 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...)

Alcoy, 5 de abril de 2019.—El Registrador (firma ilegible) Fdo: Luis Fernando Pellón González».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 14 de mayo de 2019 por la registradora de la Propiedad Concentaina, doña María José Renart Espí, quien confirmó la calificación efectuada por la registradora sustituida en todos sus extremos, reiterando los mismos hechos y fundamentos de Derecho.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. N. R., en nombre y representación de la sociedad «Inmargoll, S.A.», interpuso recurso el día 13 de junio de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Motivos:

Primero.

Tal como se puso de manifiesto en la solicitud de cancelación y en la petición de calificación por sustitución, esta parte Inmargoll, S.A., que hay que recordar es hipotecante, que no deudora, en base al texto, claro y terminante de la propia hipoteca que declara extinguida la misma, (no dice que puede cancelarse, sino que señala bien claro y sin dudas que se extingue la hipoteca, textualmente, «el derecho inscrito o anotado»), transcurridos 6 años desde su constitución.

Por tanto, y quedando extinguida la hipoteca, y con independencia de la préstamo, lo cierto es que no podrá ejercitarse en ningún caso por el acreedor la acción hipotecaria ya que la misma está extinguida al igual que lo está el «derecho inscrito» que es la base de dicha acción, razón por la que es coherente que nuestro derecho prevea una cancelación en el Registro de la Propiedad de dicho derecho inscrito a fin de acomodar el Registro a la realidad jurídica, y evitar también una posible acción en la que habría, sin trámite procesal para ello, que oponer dicha extinción.

Así las cosas, nos encontramos ante la discusión de si un pacto en la escritura pública de préstamo hipotecario en que prevé un sistema de cancelación de la hipoteca

en el Registro, con independencia de la existencia de un procedimiento regulado en la Ley, modifica este régimen legal o no.

En este sentido la calificación del Registrador sustituto se pronuncia señalando que dicho pacto modifica el régimen legal añadiendo nuevos requisitos al indicar:

"Si bien es cierto que el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria permite la cancelación del derecho real cuya extinción resulte del título en virtud del cual se practicó la inscripción, esta circunstancia no es obstáculo para que las partes, además de convenir un plazo, complementen este precepto estableciendo garantías adicionales. Así se desprende del principio de libertad de pactos regulado en el artículo 1255 del Código Civil, en virtud del cual 'Los contratantes pueden establecerlos pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.

Los requisitos convenidos por las partes y reflejados en la inscripción no se oponen a lo dispuesto en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, sino que añaden a su clausulado otros requisitos en aras a la protección de los otorgantes. Se trata de un pacto válido que ha accedido al Registro (por lo que está bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y en consecuencia deberá cumplirse lo previsto en el mismo para que pueda cancelarse la hipoteca".

Esta parte, con los debidos respetos no comparte dicha interpretación, dado que si bien es cierto que dicho pacto está inscrito, en ningún caso señala que modifique o anule ninguna otra forma legal de cancelación de dicha hipoteca, ni indica que la sustituye o la deja sin efecto, y al contrario, entendemos que instaura un régimen de cancelación, conforme a la libertad de pactos, que por supuesto está inscrita y produce efectos, pero que no modifica el régimen legal, que también existe y como norma imperativa no contempla ni señala la posibilidad de que se añadan requisitos a la misma, sino que instaura un supuesto de cancelación derivado de la extinción del derecho real, de la hipoteca en aras a la concordancia del Registro con la realidad, y que permite la cancelación del derecho inscrito en el supuesto que esté extinguido.

A estos efectos hay que recordar que el párrafo segundo de la Ley Hipotecaria hace referencia o es una excepción en concreto al párrafo primero y sus requisitos:

#### 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.

En efecto, el párrafo primero establece el régimen de cancelación general consistente en que el beneficiario del derecho real preste su consentimiento, y el párrafo segundo viene a completarlo, introduciendo que «no obstante», donde debe leerse, aunque no haya consentimiento, se puede cancelar una hipoteca cuando, aún sin consentimiento del beneficiario, «sin dichos requisitos», el derecho inscrito quede extinguido porque así resulte del mismo título.

En nuestro caso no existe duda alguna de que se pacta expresamente un plazo de extinción el cuál ha transcurrido con creces, y sin que en todos estos años no se ha ejercitado acción alguna, y por tanto, no consta acción alguna en el Registro, razón por la que como hemos dicho antes no podrá tampoco en el futuro ejercitarse acción alguna.

Además es claro que esta redacción del apartado segundo, como excepción a la norma del párrafo primero de exigencia de consentimiento del beneficiario viene a instaurar un régimen imperativo que determina un supuesto claro de cancelación de la hipoteca, que no prevé ningún requisito adicional, e incluso señala expresamente que

"sin dichos requisitos" entre el que está el consentimiento del beneficiario, y por tanto sin que admita en ningún caso incluir un requisito adicional que vuelva a exigir dicho consentimiento, aunque sea como en este caso por la vía de su no oposición, o consentimiento por tácito o por omisión.

El admitir que se puede completar mediante pacto dicho procedimiento implica dejar sin efecto dicho artículo que además de no prever que pueda completarse el mismo o exigir ningún otro requisito, señala expresamente, y en cuanto al consentimiento, que se puede cancelar la hipoteca por extinción sin dicho consentimiento, norma imperativa que se entiende dentro de la acomodación del Registro a la realidad cuando el derecho esté claramente extinguido, y por tanto, sin que requiera de ningún consentimiento, y por tanto, a nuestro juicio sin que siquiera quepa el pacto en contrario.

A esto hay que añadir que el procedimiento pactado en ningún caso señala que sustituya o complete el régimen legal, sino que instaura por la vía de la libertad de pactos otro procedimiento que no impide ni deroga el legalmente previsto, sino que incluye otra posibilidad más para su cancelación.

En este sentido la Resolución de 10 de enero de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de León n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada indica claramente que, como en nuestro caso puede pactarse la duración o el plazo de extinción de la hipoteca, dejando claro que una vez vencido dicho plazo queda totalmente extinguido el derecho real:

"Fundamento de Derecho (...)

3. 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.

No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, 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 en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél –*vid.* la Resolución de 17 octubre 1994–).

4. 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 resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, pudiendo en tal caso solicitarla cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, es decir, resultaría aplicable la norma de 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito.

5. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

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 (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).

En nuestro caso es claro que el plazo pactado es de "extinción" del "derecho inscrito", porque así lo dice expresamente sin lugar a Interpretación posible, y por tanto, es nítido y claro que no se trata de un plazo de duración que haya que Interpretar si es de extinción del derecho real o refiere a que obligaciones quedan incluidas en la hipoteca.

La nitidez o claridad solo se puede exigir, y así lo hace este centro directivo, de que el plazo sea de extinción de la hipoteca y no de las obligaciones, no se puede exigir de otros requisitos que están vetados por la propia Ley.

En base a todo lo anterior, entendemos que no existe duda al respecto en la hipoteca objeto de la solicitud que está extinguida y por tanto, tal como señala la Resolución citada, "únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria. Quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo" y por tanto, sin que pueda ejercitarse ninguna acción hipotecaria no cabe sino adaptar el Registro a la realidad, intención que es la que entendemos tiene dicho precepto que por la misma razón no ha previsto la posibilidad de introducir requisitos adicionales, sino al contrario, a [sic] establecido que este procedimiento se realiza sin «dichos requisitos», los del párrafo primero del artículo 82.

En base a lo anterior no cabe sino la estimación del recurso y admitiendo la cancelación de la hipoteca solicitada por esta parte.

Segundo.

También del mismo modo procede la cancelación de acuerdo con el párrafo quinto de dicho artículo 82.

Recordar el último punto citado arriba, segundo párrafo del fundamento jurídico 5 de la Resolución de 10 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que indica:

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 (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).

Este plazo pactado de «extinción», al igual que ha indicado la Resolución indicada, se constituye también en un plazo de extinción de la acción y por tanto de caducidad de la acción ya que no puede ser ejercitada, y por tanto, también en base al apartado quinto no cabe sino su cancelación.

"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 [sic] acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución".

En efecto, dicho régimen prevé que en caso de no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, y por tanto, si se interpretara que el plazo pactado de extinción no es el de duración previsto en el párrafo segundo para su extinción, entonces el plazo pactado de extinción, es también el plazo de prescripción de las acciones derivadas de

dichas garantías, puesto que queda claro que la duración del préstamo es de cinco años y la extinción de las acciones quedaría establecida de acuerdo con el pacto de extinción a los siete años, es decir, un año después del último pago previsto en el préstamo, y por tanto, dicho plazo de extinción y prescripción de las acciones se produciría ese año después, y por tanto, se cumplen los requisitos establecidos en dicho párrafo quinto del artículo 82 como son:

– Ha transcurrido el plazo de prescripción menor pactado de seis años desde el inicio, o de un año desde que finalizan los pagos del préstamo ( a los cinco años ya que se garantizaban 60 cuotas tal como se desprende de la escritura de hipoteca que se ha aportado al expediente, aunque en la nota simple se indique, por erro, que son 72 cuotas, términos que se daban por reproducidos en la escritura de hipoteca en el expositivo I in fine), ya que dicho plazo de seis años no puede ser sino una forma indirecta de pactar un año desde que debió ser satisfecha la prestación cuyo cumplimiento se garantiza.

– No se ha producido la renovación, interrupción de la prescripción o ejecución de la hipoteca en dicho plazo, todo ello tal como consta en el Registro de la Propiedad.

Además, no cabe otra interpretación tal como se desprende de la literalidad del título ya que de otro modo no sabríamos a que atribuir este plazo, que como máximo podría ser de nuevo otro plazo de prescripción, extinción, añadido al plazo de duración del plazo del préstamo, con lo que también habría transcurrido dicho plazo, es decir, 5 años más 6 años desde 18 de julio de 2007, habiendo terminado en este hipotético caso, el 17 de julio de 2018, siendo la solicitud de cancelación posterior a dicha fecha, en concreto de 22 de enero de 2019.

Por tanto, cumpliéndose también los requisitos para la cancelación en base al párrafo quinto del artículo 82, no cabe sino la estimación del recurso y la cancelación de la hipoteca solicitada».

V

El registrador de la Propiedad de Alcoy suscribió informe el día 18 de junio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1256, 1280 y 1964 del Código Civil; 82, 105, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria, 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 de julio de 2018.

1. Se debate en este recurso la cancelación de una hipoteca por caducidad, solicitada en virtud de instancia privada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Para la adecuada resolución del presente expediente debe tenerse en cuenta la siguiente estipulación de la escritura de constitución de la hipoteca, inscrita en el Registro de la Propiedad: En la estipulación séptima se establece: «Cancelación de la hipoteca. La hipoteca se extinguirá a los seis años contados desde la fecha de formalización de la presente escritura. Transcurrido este tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de acción hipotecaria, podrán los dueños de las

fincas pedir, por sí mismos, la cancelación de la hipoteca por acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a IDAE, con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación, y todo ello siempre y cuando éste último no hubiera manifestado oposición alguna a la misma».

Entiende la recurrente que el plazo de seis años de caducidad convencional inscrito es un plazo de caducidad de la hipoteca automático y que ya se ha cumplido y que no es necesario ningún requisito más para la cancelación de la hipoteca.

2. 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.

No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, 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 en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél –vid. la Resolución de 17 octubre 1994–).

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 resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, pudiendo en tal caso solicitar la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, es decir, resultaría aplicable 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito.

4. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

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 (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).

5. En el caso concreto de este expediente efectivamente se ha pactado que «la hipoteca se extinguirá a los seis años contados desde la fecha de formalización de la presente escritura». Sin embargo, para su cancelación registral se ha pactado expresamente que «transcurrido este tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de acción hipotecaria, podrán los dueños de las fincas pedir, por sí mismos, la cancelación de la hipoteca por Acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a IDAE, con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación, y todo ello siempre y cuando éste último no hubiera manifestado oposición alguna a la misma».

El precepto aplicable en materia de cancelación de hipotecas no es el apartado segundo del artículo 82, sino los apartados cuarto y quinto, al disponer: «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».

Es decir, debe diferenciarse lo que es la extinción de la hipoteca, de lo que es su cancelación. A efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria.

En el presente expediente, según resulta del Registro, se exige para la cancelación de la hipoteca, no solo el transcurso del plazo de seis años sino también acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía», con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación.

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, 10 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.