

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17945 *Resolución de 4 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de León n.º 1 a cancelar una inscripción de hipoteca por instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. S. R., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de León número 1, doña María de Jesús Prieto López, a cancelar una inscripción de hipoteca por instancia privada.

Hechos

I

Por medio de una instancia, don A. S. R., en calidad de copropietario de la finca registral número 1.877 del Registro de la Propiedad de León número, solicitó la cancelación de la hipoteca que gravaba dicha finca por su inscripción 10.^a. La referida hipoteca se constituyó en garantía de un préstamo cuyo plazo de vencimiento era el día 2 de noviembre de 2003. Se fundamentaba la solicitud de cancelación en la prescripción de la obligación asegurada, de conformidad con el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de León número 1, 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 Don/Doña S. R., A., el día 05/05/2021, bajo el asiento número 677, del tomo 159 del Libro Diario y número de entrada 2544, que corresponde al documento privado de cancelación de hipoteca por caducidad de fecha 19/04/2021, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con el asiento antes mencionado y en la fecha indicada se presenta instancia solicitando la cancelación por caducidad de una hipoteca en garantía de un préstamo cuyo vencimiento se pactó el dos de noviembre del año dos mil tres. Se acompaña ratificación ante la registradora que suscribe de la firma del presentante que encabeza y firma la instancia.

Fundamentos de Derecho:

Como acertadamente recoge la instancia privada que se califica, para que una inscripción hipoteca pueda ser cancelada por caducidad legal (art. 82.5 LH) es preciso que haya transcurrido el plazo previsto en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas del derecho real inscrito, y a continuación un año sin que del Registro resulte haber sido interrumpida la prescripción o ejecutada la garantía.

Dado que el vencimiento pactado fue el de dos de noviembre del año dos mil tres, la hipoteca podría cancelarse por caducidad el tres de noviembre de dos mil veinticuatro conforme al artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria.

Totalmente de acuerdo con todos los argumentos esgrimidos en la instancia que se califica salvo en lo relativo a la aplicación analógica del artículo 157 de la Ley Hipotecaria en cuanto regula la cancelación de hipotecas en garantía de rentas periódicas ya que se trata de hipotecas para garantizar rentas vitalicias, alimentos, censos, arrendamientos financieros, pensiones compensatorias, contribución a cargas familiares, pensiones periódicas de derecho foral catalán, legados de rentas, mandas benéficas o rentas análogas.

De la redacción de la inscripción de hipoteca cuya cancelación se solicita no parece deducirse que se trate de ninguno de los supuestos a los que sería aplicable el artículo 157 de la Ley Hipotecaria citada, sino que parece responder a un préstamo dinerario ordinario por lo que, habiendo un precepto que regula la cancelación por caducidad de estas hipotecas que tienen fijado un plazo de duración determinado no resulta adecuada la aplicación analógica de otro precepto.

No obstante, si se acredita que la hipoteca se constituyó para garantizar renta periódica encuadrable dentro del tipo especial del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, podría cancelarse por caducidad.

En su virtud, suspendo la cancelación solicitada por el defecto anteriormente desarrollado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación cabe (...)

León a dieciocho de junio del año dos mil veintiuno La Registradora de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. R., abogado, interpuso recurso el día 7 de julio de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones (Hechos y Fundamentos de Derecho)

Primera. (...)

Segunda. Dicha finca se haya gravada con una hipoteca constituida a favor de la Sociedad de Crédito Hipotecario Mutuo, S.A. el día 16 de octubre de 1991, e inscrita en el tomo, libro, folio y finca antes indicados e inscripción 10.^a

Conforme al contenido de este último asiento, la hipoteca referida lo es en garantía de una obligación de amortización gradual cuyo último pago ya fue hecho efectivo y expedido el correspondiente certificado de cancelación de dicho préstamo hipotecario con fecha 15 de diciembre de 2003 por la entidad bancaria que absorbió a la expresada Sociedad de Crédito Hipotecario Mutuo, S.A., esto es, por Bancaja (Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante).

Tercera. Conforme al art 82.5 de la Ley Hipotecaria, una vez transcurrido el plazo señalado en la Legislación Civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de la hipoteca, contado desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantizó debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro de la Propiedad, podrá procederse a la cancelación de dicha Hipoteca si en el año siguiente no resulta del propio Registro la renovación, interrupción de la prescripción o la ejecución de aquella.

Cuarta. Siendo la hipoteca un derecho real accesorio de una obligación (cfr. arts. 1857 del C. Civil y 104 de la L. Hipotecaria), aquel se extinguirá cuando lo haga ésta; de modo que la prescripción de las acciones civiles derivadas de la obligación implicará igualmente la extinción por prescripción de las acciones derivadas de la propia garantía. No es posible que extinguida por prescripción la obligación garantizada pueda afirmarse la subsistencia de la garantía: la hipoteca por sí sola no permite reclamar nada (no es un

censo), lo que permite es proceder de forma preferente y sumaria contra el bien hipotecado para el cobro de la deuda garantizada.

Quinta. Ciertamente, la acción hipotecaria tiene un plazo de prescripción propio (20 años, según los arts. 128 de la L.H. y 1964 del C.C.); pero ello no implica que dicha acción no prescriba también cuando lo hace la obligación garantizada. Si la prescripción de la acción personal se está interrumpiendo permanentemente por reconocimiento del deudor o mediante la reclamación extrajudicial al mismo, pero sin hacer igual reconocimiento o reclamación al tercer poseedor o al hipotecante no deudor (cfr. Art. 1975 del C.C.), transcurridos 20 años la acción hipotecaria prescribirá, aunque subsista la acción personal. Este es el juego del plazo específico de prescripción de la acción hipotecaria; pero que no impide, como se ha señalado, la prescripción de la acción hipotecaria por prescripción de la acción derivada de la obligación garantizada, dada la accesoriedad de la hipoteca.

Y adviértase que el art. 82.5 de la Ley Hipotecaria solo exige la prescripción de las acciones derivadas de la garantía, cualquiera que sea la causa de dicha prescripción, por lo que no puede constreñirse la aplicación de este precepto a uno solo de los supuestos de prescripción de la acción hipotecaria, cual es el del art. 1964 del Código Civil.

Sexta. Conforme al nuevo art 1964 del C. Civil, las acciones personales que no tengan plazo especial de prescripción lo harán por el transcurso de cinco años desde que pudieron ser reclamadas (art. 1969 del mismo Texto Legal).

Séptima. Por último, y dado que la Hipoteca cuya cancelación ahora se pretende lo fue en garantía de una obligación con pacto de amortización gradual, no estaría fuera de lugar la invocación de la aplicación analógica del párrafo cuarto del art 157 de la Ley Hipotecaria, que permite la cancelación de la hipoteca en garantía de rentas periódicas a los seis meses desde la fecha en que según el Registro debió pagarse la última pensión.

Octava. De las precedentes consideraciones y de las conclusiones magnífica y magistralmente expuestas por el que fue Letrado de esta Dirección General, D. Manuel Peña y Bernaldo de Quirós, en su Obra o Tratado de «Derechos Reales», se infiere que la hipoteca al inicio identificada puede ser cancelada.

Novena. La legitimación para solicitar la cancelación de la siempre mencionada Hipoteca resulta de mi condición de copropietario inscrito de la finca con ella gravada (cfr. arts. 6 y 82.5 de la Ley Hipotecaria) (...).

IV

El registrador de la Propiedad accidental de León número 1, don Óscar María Roa Nonide, emitió informe en el que mantuvo íntegramente la calificación de la registradora titular, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 42, 82, 128 y 210 de la Ley Hipotecaria; 177 del Reglamento Hipotecario; 1964 y 1939 del Código Civil; 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 enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 13 y 21 de abril, 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, 20 de febrero, 9 y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020 y 19 de abril de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a cancelar una hipoteca en virtud de una instancia suscrita por uno de los condueños de la finca gravada, por entender dicho solicitante que había transcurrido el plazo de prescripción de las correspondientes acciones, en los términos establecidos en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

La registradora estima que no ha transcurrido aún dicho plazo de prescripción.

2. De la reiterada doctrina de este Centro Directivo en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos.

Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.º, 529, 546.4.º y 1843.3.º 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, entre otras-.

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.

Pero si no se ha pactado esa caducidad convencional, solo queda acudir a la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley. A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria:

a) El artículo 82, párrafo quinto: «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».

b) el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, y no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1.8.^a tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1.8.^a de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dice «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210.1.8.^a presupone que no conste, al decir «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

3. En el caso objeto de este expediente existe inscrita una hipoteca en garantía de un préstamo cuyo plazo final de vencimiento era el día 2 de noviembre de 2003.

No aparece en el clausulado de la hipoteca ningún pacto relativo a la posible cancelación por caducidad de tal derecho real de garantía.

De acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, parece claro que la eventual cancelación de la citada hipoteca habría de someterse a lo establecido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Como se ha señalado, el requisito esencial en estos casos es que «haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías». El plazo de prescripción de la acción derivada del derecho real de hipoteca es que establece el artículo 128 de la Ley Hipotecaria: «La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada».

Por tanto, si el plazo de vencimiento final de la obligación asegurada es el día 2 de noviembre de 2003, será esa la fecha a partir de la cual el acreedor pudo ejercitar la acción derivada de la hipoteca.

Consecuentemente, aplicando los artículos 82, párrafo quinto, y 128 de la Ley Hipotecaria, sería posible cancelar la hipoteca por caducidad una vez transcurridos 21 años, a contar desde el 2 de noviembre de 2003, siempre que no resulte del Registro que ha sido renovada, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca, o no exista norma de excepción que suspenda dichos plazos.

En el presente caso es evidente que no se han cumplidos dichos requisitos, por lo que procede desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

No procede admitir el argumento propuesto por el recurrente relativo a la aplicación del régimen especial de cancelación previsto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, porque dicho régimen está exclusivamente establecido para las hipotecas en garantía de rentas o prestaciones periódicas y no es aplicable a una hipoteca en garantía de un préstamo con una fecha concreta de vencimiento, aunque se haya previsto un sistema de amortización por plazos sucesivos durante la vida del crédito.

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

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, 4 de octubre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.