

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13168 *Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia por caducidad.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. E. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia por caducidad.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 3 de diciembre de 2025 se solicitaba la cancelación de un préstamo hipotecario constituido mediante escritura de fecha 25 de julio de 2005 a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura». En la citada instancia, se expresaba lo siguiente: que la referida hipoteca fue «constituida en escritura de 25 de julio de 2005, por un importe de 79.800 € de principal, más intereses y costas. Que conforme al artículo 1964 del Código Civil, las acciones personales prescriben a los cinco años. Habiendo transcurrido sobradamente dicho plazo desde la adjudicación judicial (2018) sin que el acreedor haya ejercitado acción alguna de reclamación, la deuda debe considerarse extinguida por prescripción, y con ella la garantía real inscrita». En definitiva, se solicitaba cancelación por prescripción de «la extinción de la obligación garantizada y prescripción de la acción hipotecaria».

Se acompañaba una fotocopia de decreto firme de adjudicación, dictado el día 1 de febrero de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Plasencia, por el que se adjudicaba el dominio de la finca registral número 38.090 del Registro de la Propiedad de Plasencia a don J. M. H. E. en un procedimiento de extinción de comunidad.

II

Presentada el día 2 de diciembre de 2025 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Plasencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1. Con fecha 2 de diciembre de 2025, Don J. M. H. E. presenta con el número 4737/2025 del libro Diario, instancia firmada por el mismo donde solicita respecto de la finca 38090 de Plasencia dos actuaciones registrales

A: Que se proceda a la cancelación registral de la hipoteca inscrita sobre esa misma finca por extinción de la obligación garantizada y prescripción de la acción hipotecaria.

B: Que se inscriba su pleno dominio libre de cargas, conforme al decreto firme de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Plasencia en fecha 1 de febrero de 2018.

Se adjunta otra documentación complementaria pero que no altera la petición formulada.

Con fecha 11 de diciembre se aportó otra documentación consistente en el Edicto de subasta recaído en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 00080/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Plasencia así como otra documentación relativa a esa subasta, esta documentación no causa asiento de presentación pero será mencionada a los efectos de aclarar la calificación que sigue.

Vistos:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades calificadores de los Registradores de la Propiedad respecto a la documentación que se presenta en los Registros al objeto de su inscripción.

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria en cuanto regula los documentos que acceden al Registro "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento autentico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes en la forma que prescriban los reglamentos...".

Art. 82 Ley Hipotecaria en su apartado 1 exige que la cancelación de inscripciones hechos en escritura pública requiere para su cancelación "sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento autentico en la cual preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiese la inscripción."

Art. 128 Ley Hipotecaria "La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años desde que pueda ser ejercitada".

Con los hechos y fundamentos de derecho expuestos (más los que se indiquen en cada defecto concreto), el Registrador que suscribe la cancelación de acuerdo denegar la cancelación de la hipoteca solicitada por observar los siguientes defectos que se consideran insubsanables:

Primero.—La hipoteca fue constituida mediante escritura pública y causo la inscripción con fecha 26 de septiembre de 2005 por tanto por aplicación del art 3 LH se precisa otorgar una escritura pública donde el acreedor consienta en cancelar o resolución judicial firme ordenando su cancelación.

Segundo.—La petición de que "se procedo a lo cancelación registral...por extinción de la obligación garantizada y prescripción de lo acción hipotecaria", no es admisible por lo siguiente:

a) La extinción de la obligación garantizada es algo que excede al control del Registro y por tanto debe ser acreditado ante fa entidad acreedora, la cual emitirá, si ese dato es correcto, su consentimiento para la cancelación en la correspondiente escritura pública que será la que cause la cancelación registral.

b) La acción hipotecaria no está caducada ni prescrita, caduca a los veinte años desde que pueda ser ejercitada, teniendo en cuenta que la hipoteca se constituyó por un plazo de treinta años desde la fecha de otorgamiento de la escritura (25 de julio de 2005) y otros veinte años más, nos llevaría a que la inscripción de hipoteca caducaría en el año 2055.

Tercero.—Del examen de los asientos registrales no consta que se haya iniciado ninguna ejecución hipotecaria y que se haya adjudicado la finca a consecuencia de esta ejecución (lo que conllevaría que la hipoteca se cancelaría). La subasta que se menciona en el edicto aportado con fecha 11 de diciembre no se refiere a la ejecución Hipotecaria sino que es una subasta que se efectúa para extinguir el proindiviso existente sobre la finca 38090 de Plasencia que se considera indivisible y a resultas de la cual se adjudicó a Don J. M. H. E. (inscripción 6.ª artículo 404 del Código Civil) sin que esta adjudicación conlleve modificación alguna de la situación Registral de la Hipoteca (inscripción 3.ª) que se pretende cancelar

Calificación (...)

Contra la presente resolución desestimatoria (...)

Plasencia a 12 de diciembre de 2025 El registrador de la Propiedad (firma ilegible)
Fdo. José Mariano Hernández Daniel.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. H. E. interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone:

Hechos

1. Soy titular del pleno dominio de la finca registral n.º 38090 del Registro de la Propiedad de Plasencia, adquirida mediante adjudicación en pública subasta judicial (procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 80/2014, Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Plasencia), según decreto firme de 1 de febrero de 2018.

2. Sobre dicha finca figura inscrita hipoteca constituida en 2005 a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura (hoy Unicaja Banco).

3. Con fecha 15 de diciembre de 2025, el Registro de la Propiedad de Plasencia ha dictado nota de calificación desfavorable, denegando la cancelación de la hipoteca solicitada.

4. El Registrador fundamenta su negativa en que: la cancelación exige escritura pública con consentimiento del acreedor o resolución judicial firme; la acción hipotecaria prescribe a los 20 años (art. 128 LH), no a los 5 años del art. 1964 CC; la subasta celebrada fue para extinguir el proindiviso, no ejecución hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

– Art. 82 LH: permite la cancelación de inscripciones cuando la obligación garantizada se ha extinguido.

– Arts. 674 y ss. LEC: la adjudicación judicial extingue la obligación en la medida del precio alcanzado.

– Principio de tracto sucesivo registral: el Registro debe reflejar la realidad jurídica derivada de la ejecución y adjudicación.

– Normativa del Banco de España sobre transparencia: la entidad acreedora debe emitir certificado de deuda extinguida cuando la obligación ha quedado cubierta.

Suplico

Que se admita este recurso y se revoque la nota de calificación desfavorable de fecha 15/12/2025, ordenando al Registro de la Propiedad de Plasencia la cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca n.º 38090, dejando constancia de mi pleno dominio libre de cargas.»

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de diciembre 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

El día 29 de diciembre de 2025, don J. M. H. E. presentó ante esta Dirección General escrito de complemento al recurso interpuesto acompañando escrito de desistimiento a la acción hipotecaria suscrito por don E. M. G., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», copia de la demanda de ejecución hipotecaria y del decreto dictado el día 30 de abril de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Plasencia por el que se acordaba «tener por desistida a la parte demandante (...)

pudiendo la parte actora promover nuevo procedimiento sobre el mismo objeto, procediéndose al sobreseimiento del proceso».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, 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, 15 de febrero y 18 de mayo de 2006, 26 de septiembre de 2007, 18 de mayo de 2008, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 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, 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 14 de diciembre de 2017, 21 de mayo y 31 de julio de 2018 y 2 (4.ª) y 15 (1.ª) de octubre de 2019.

1. Presentada instancia privada suscrita el día 3 de diciembre de 2025, se solicita la cancelación de un préstamo hipotecario constituido mediante escritura de fecha 25 de julio de 2005 a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura». En la citada instancia se expresa lo siguiente: que la referida hipoteca fue «constituida en escritura de 25 de julio de 2005, por un importe de 79.800 € de principal, más intereses y costas. Que conforme al artículo 1964 del Código Civil, las acciones personales prescriben a los cinco años. Habiendo transcurrido sobradamente dicho plazo desde la adjudicación judicial (2018) sin que el acreedor haya ejercitado acción alguna de reclamación, la deuda debe considerarse extinguida por prescripción, y con ella la garantía real inscrita». En definitiva, se solicitaba cancelación por prescripción de «la extinción de la obligación garantizada y prescripción de la acción hipotecaria».

En definitiva, se solicita cancelación por prescripción de la obligación principal, acreditando de manera intempestiva haberse sobreseído el procedimiento de ejecución judicial hipotecaria a instancia del acreedor. Se acompaña escrito de desistimiento a la acción hipotecaria suscrito por don E. M. G., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», copia de la demanda de ejecución hipotecaria y del decreto dictado el día 30 de abril de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Plasencia por el que se acordaba «tener por desistida a la parte demandante (...) pudiendo la parte actora promover nuevo procedimiento sobre el mismo objeto, procediéndose al sobreseimiento del proceso».

El registrador señala que:

«Primero.—La hipoteca fue constituida mediante escritura pública y causo la inscripción con fecha 26 de septiembre de 2005 por tanto por aplicación del art 3 LH se precisa otorgar una escritura pública donde el acreedor consienta en cancelar o resolución judicial firme ordenando su cancelación.

Segundo.—La petición de que “se procedo a lo cancelación registral...por extinción de la obligación garantizada y prescripción de lo acción hipotecaria”, no es admisible por lo siguiente:

a) La extinción de la obligación garantizada es algo que excede al control del Registro y por tanto debe ser acreditado ante fa entidad acreedora, la cual emitirá, si ese dato es correcto, su consentimiento para la cancelación en la correspondiente escritura pública que será la que cause la cancelación registral.

b) La acción hipotecaria no está caducada ni prescrita, caduca a los veinte años desde que pueda ser ejercitada, teniendo en cuenta que la hipoteca se constituyó por un plazo de treinta años desde la fecha de otorgamiento de la escritura (25 de julio de 2005) y otros veinte años más, nos llevaría a que la inscripción de hipoteca caducaría en el año 2055.»

2. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de información o documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). De esta manera, debe ser calificada de correcta la actuación del Registrador al tener en consideración, a la hora de emitir la calificación recurrida, los documentos que han sido objeto de presentación para iniciar el procedimiento registral, sin poder tener en consideración cualquier otra documentación citada en el relato fáctico anteriormente expuesto, concretamente, el escrito de desistimiento al ejercicio de la acción real hipotecaria así como el Decreto de estimación, a efecto de que el registrador pudiera desarrollar su función calificadora, debiendo confirmarse, en todo caso, que su hipotética toma en consideración por esta Dirección General en nada habría afectado al sentido de la presente resolución.

3. En siguiente lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina relativa a la función calificadora de los registradores en relación a la figura de la prescripción.

Pues bien, como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 18 de mayo de 2006 reiterada en muchas otras), no corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar los institutos de la caducidad o la prescripción, en aquel caso de una licencia urbanística (cfr. artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006), no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción. Así, en la Resolución de 26 de abril de 2006, se recuerda que el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

En la Resolución de 18 de mayo de 2008, en cuanto a la alegación de la recurrente de que había transcurrido el plazo de cinco años, y, por ello, había prescrito el derecho de los legitimarios, por aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria, se recordó que tal precepto no era aplicable al supuesto y que, aunque tal fuese el plazo aplicable, el registrador no puede, según reiteradísima doctrina de esta Dirección calificar la prescripción, habida cuenta de los limitados medios que puede emplear para realizar su función calificadora.

4. Dice así el artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria: «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».

Como recordó la Resolución de 15 de octubre de 2019 (1.^a), en un supuesto de hecho muy similar al que da lugar a la presente, no es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de la obligación garantizada con el derecho real de hipoteca sino el de la hipoteca misma. Según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley

Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, 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, a lo 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.

Es decir, en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintidós años: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (artículos 1964.1 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014).

5. En el presente caso, la hipoteca solo puede cancelarse por consentimiento del titular registral, por mandamiento judicial o por caducidad del asiento, que en el presente caso se computa transcurridos veinte años más un año desde el vencimiento pactado. El registrador no puede apreciar la prescripción, que puede interrumpirse; la prescripción de una acción judicial -que no se acredita- no impide el ejercicio de otras acciones para hacer efectivo el crédito, eventualmente con apoyo en la prioridad registral del asiento de hipoteca.

En consecuencia, en el presente supuesto, y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto temporal de la caducidad solicitada o extinción legal por no haber transcurrido dicho plazo de veintidós años.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

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, 5 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.