

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10818** *Resolución de 21 de octubre de 2016, 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 Vigo nº 6, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V., en nombre y representación de la entidad «Inversiones As Laxas, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Sonsoles Montero García-Siso, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, el día 26 de febrero de 2016, con el número 467 de protocolo, se solicitó, entre otras cosas, la cancelación por caducidad de la hipoteca constituida sobre la finca registral número 4.849 a favor de «Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra», hoy «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», formalizada en escritura autorizada por el notario que fue de Vigo, don César Mata Sáez, el día 27 de enero de 2006, en la que responde dicha finca de las siguientes cantidades: de hasta un máximo de seiscientos treinta mil euros de principal, de doscientos siete mil novecientos euros para intereses ordinarios y de sesenta y tres mil euros para gastos y costas. El plazo de duración es de un año prorrogable tácitamente a su vencimiento por períodos sucesivos e iguales, salvo que medie denuncia expresa de una de las partes con quince días de antelación, es decir, hasta el 27 de enero de 2011, añadiendo en la cláusula segunda que esta constitución de hipoteca se hace por un plazo de ocho años, a contar de la fecha de la escritura, prorrogables por dos años más, quedando garantizadas por las mismas operaciones indicadas en los expositivos II y III de esta escritura.

II

Presentada copia autorizada de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vigo número seis Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, se inscribió en el día de hoy el pleno dominio de la finca descrita a favor de la entidad «Inversiones As Laxas, S.L.» en la inscripción 8.ª de la finca número 4.849 de Nigran, CRU: 36017000663321, folio 60 del libro 350 del citado término municipal, tomo 2.523 del Archivo. Advertida de la falta de documento acreditativo de la Referencia catastral de esta finca, conforme al artículo 41 y siguientes del R.D Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Se suspende la cancelación de la hipoteca solicitada bajo el apartado «comprobación de la titularidad y estado de cargas», del exponendo I, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos En la precedente escritura, en el apartado de «comprobación de la titularidad y estado de cargas» del exponendo I, se relaciona como carga que grava esta finca: «una hipoteca a favor de 'Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra', hoy 'Abanca, Corporación Bancaria, S.A.', para responder de seiscientos treinta mil euros de principal, de doscientos siete mil novecientos euros para intereses ordinarios de tres años, al tipo máximo del once por ciento anual, del diez por ciento del límite máximo sesenta y tres mil euros para gastos y costas, así como del cinco por ciento del límite máximo, treinta y un mil quinientos euros para gastos efectuados por la Caja por cuenta del deudor por razón de tributos, exacciones que

afectan a la finca hipotecada o a las primas de seguros concertados en relación con las mismas o con actividades que en ellas se desarrollen, los gastos notariales, registrales y demás que puedan ocasionarse. Dicha hipoteca fue formalizada en escritura autorizada por el notario de Vigo, don César Mata Sáez el día veintisiete de enero de dos mil seis, y constituida por un plazo de ocho años a contar desde su formalización hoy por tanto caducada, solicitándose expresamente su cancelación registral de acuerdo con los artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria». Según el Registro, la hipoteca cuya cancelación se solicita, que dio lugar a la inscripción 5ª de la finca 4849 de Nigrán, es una hipoteca de máximo, constituida como superposición de garantía, en garantía del saldo de una cuenta especial hipotecaria, para garantizar el buen fin de los riesgos derivados de la póliza de crédito formalizada el 27 de enero de 2006, ante el Notario de Vigo, don César Mata Sáez, avalada por la sociedad «Legado Castro, S.L.» -dueña de la finca 4849 de Nigrán, según su inscripción 4ª- a plazo de un año, prorrogable tácitamente a su vencimiento por períodos sucesivos e iguales, salvo que medie denuncia expresa de una de las, partes con quince días de antelación, es decir hasta el 27 de enero de 2011. Según consta en la cláusula segunda de dicha hipoteca «Esta constitución de hipoteca se hace por un plazo de ocho años, a contar desde la fecha de la escritura que se despacha, prorrogables por dos años más, quedando garantizada por la misma las operaciones antes indicadas». No ha transcurrido el plazo de veinte años señalado para la prescripción de la acción hipotecaria por el artículo 128 de la Ley Hipotecaria, más otro año señalado en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho - Artículo 153 de la Ley Hipotecaria: «Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca y el plazo de duración, haciendo constar si éste es o no prorrogable, y, caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta. Si al vencimiento del término fijado por los otorgantes o de la prórroga, en su caso, el acreedor no se hubiere reintegrado del saldo de la cuenta, podrá utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no exceda de la cantidad asegurada con la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 129 y siguientes. A la escritura y demás documentos designados en la regla 3.ª del artículo 131 deberá acompañar el que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada» - Artículo 1964 del Código Civil: 1. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años. 2. Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan - Artículo 128 de la Ley Hipotecaria: «La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada».-Artículo 1969 de la Ley Hipotecaria; «El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse». - Artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «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». - Artículo 1256 del Código Civil: «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes». - Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fechas 29 de septiembre de 2009, 19 de diciembre de 2013, 2 de marzo de 2013, 10 de enero de 2014, y 8 de abril de 2015. Según reconoce la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la hipoteca, al igual que los demás derechos reales, puede ser constituida por un plazo determinado, 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 momento 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. Pero para ello es necesario, en cada caso concreto, determinar si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma, con el alcance señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que queda garantizada con la hipoteca. Si se tratara de un supuesto de caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, podría aplicarse el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que permite la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulta del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso, habría que esperar al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, en aplicación del párrafo quinto de dicho artículo 82 de la L.H, que permite la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en los supuestos contemplados de caducidad o extinción legal del derecho real inscrito. Dicha cancelación convencional sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo claro e indubitado. No cabe por tanto si no se sabe si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso 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 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 de ser satisfecha en su totalidad, según el Registro, añadiéndose un año más, durante el cual no resulte del Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada la hipoteca. En el presente caso no aparece con la claridad precisa que las partes pactaran un supuesto automático de caducidad -párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria-, ya que se trata de una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta especial, en la que de conformidad con el párrafo primero del artículo 153 de la L.H, las partes pactaron un plazo de duración, -«ocho años a contar de la fecha de la escritura prorrogables por seis más, quedando garantizadas por la misma las operaciones indicadas»-; pero debe entenderse que dicho plazo no se refiere al plazo de caducidad del derecho de hipoteca, sino que es un plazo de la cuenta especial objeto de la hipoteca de máximo pactada, el plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del día del vencimiento, son las únicas que quedan garantizadas por la hipoteca constituida. Ello se deduce de las propias estipulaciones de la escritura, en cuanto determinan que se trata de una hipoteca de máximo, constituida en garantía del saldo de una cuenta especial de crédito, para garantizar el buen fin de los riesgos derivados de una póliza de crédito hasta el 27 de enero de 2011, asegurando hasta un límite máximo de principal de seiscientos treinta mil euros. También de la propia cláusula segunda, en la que al fijar el plazo, de ocho años, prorrogable por otros dos más, permite al hipotecante dar por vencido el plazo, y por ello el plazo sólo puede entenderse referido al plazo de cobertura de obligaciones contraídas en término, pues si se interpretara que se refiere a la misma hipoteca se produciría la situación anómala de que la hipoteca queda caducada,

y por tanto podría cancelarse, a la sola voluntad del hipotecante -art. 1256 CC-. Del apartado a) de la cláusula séptima, «La Caja podrá ejecutar la hipoteca y exigir el pago del saldo de la cuenta especial hipotecaria en los siguientes casos: a) Por finalizar el plazo de vencimiento o de cualquiera de las deudas garantizadas, o por su vencimiento anticipado en los casos y condiciones establecidas en las mismas»; y de la cláusula octava, cuando dice que «para hacer efectivo el importe del saldo a que se refiere la cláusula tercera, la Caja podrá exigir cuanto se le adeude, tanto las cantidades vencidas como pendientes de vencer por cualquiera de los procedimientos legales aplicables»; pues, en la medida en que la hipoteca cubre obligaciones posteriores a la fecha de duración de la hipoteca, no se puede entender que estemos ante un supuesto claro de caducidad convencional. Por otra parte el párrafo segundo del artículo 153 de la Ley Hipotecaria dispone que, al vencimiento del termino fijado o de la prórroga, el acreedor podrá utilizar la acción hipotecaria para reclamar el saldo de la cuenta en la parte que no exceda de la cantidad asegurada, acción hipotecaria que tiene el plazo de prescripción que señala el artículo 128 de la Ley Hipotecaria -veinte años contados desde que pueda ser ejercitada-. No habiendo transcurrido en este caso, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, tampoco es posible practicar la cancelación de la inscripción de hipoteca, en virtud del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Además en este caso, tampoco cabría alegar la aplicación del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, -introducido por la reforma llevada a cabo por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia, cuya intención era la admisión de productos hipotecarios hasta ahora rechazados-, en cuanto a que este exige la fijación de un plazo de duración de la hipoteca, en la medida en que la hipoteca cuya cancelación se pretende fue constituida en virtud de una escritura otorgada el 27 de enero de 2006, e inscrita en este Registro en fecha 27 de octubre del mismo año. En cambio, sí estamos ante una hipoteca de las reguladas por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, ya que en la hipoteca cuya cancelación se solicita, sí existe un acuerdo novatorio expreso, que incluye la determinación de las líneas generales de las obligaciones cubiertas por el pacto y que la inclusión de cada una de ellas resulte del propio convenio y no quede por tanto, al arbitrio de una de las partes -Resolución de la DGRN de 23 de julio de 2005 entre otras-, tal y como consta en la cláusula quinta: «Una vez cargadas en la citada cuenta los saldos de las operaciones descritas, estas se entenderán novadas, de tal manera que únicamente será exigible el saldo de la cuenta Se pacta expresamente, que solamente cuando se produzca el cargo en la cuenta especial hipotecaria, las obligaciones garantizadas que se derivan de los créditos de la Caja perderán su exigibilidad aislada y serán sustituidas por la nueva obligación, correspondiente al saldo de la cuenta especial hipotecaria»; Por todo lo expuesto, podemos concluir que para que pueda cancelarse la hipoteca de la inscripción 5.ª de la finca 4849 de Nigrán, será preciso que, de conformidad con el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, dicha cancelación se autorizada por la propia entidad acreedora -«Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra», hoy «Abanca Corporación Bancaria, S.A.»; o bien que la solicite el titular registral -«Legado Castro S.L.»- una vez haya transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, contado 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, tal y como prevé el último párrafo del mismo artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho se suspende la cancelación solicitada. Contra la presente nota (...) Vigo, a diecisiete de junio de dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible) Fdo: Mª Sonsoles Montero García-Siso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V., en nombre y representación de la entidad «Inversiones As Laxas, S.L.», interpuso recurso el día 27 de julio del año 2016, en

base a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—Estamos totalmente conformes con la fundamentación jurídica recogida en la mencionada nota en cuanto en la misma se afirma que: «Según reconoce la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la hipoteca, al igual que los demás derecho reales, puede ser constituida por un plazo determinado, 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 momento estuviera ya en trámite la ejecución hipotecaria, en cuyo caso la hipoteca se extinguirá al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Pero para ello es necesario, en cada caso concreto, determinar si el plazo es efectivamente de duración de la hipoteca misma, con el alcance 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. Si se tratara del supuesto de caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, podría aplicarse el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria que permite la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulta del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso, habría que esperar al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria...» Segundo.—Sin embargo, no podemos estar conformes con las afirmaciones que se realizan en la mencionada nota consistente en que «en el presente caso no aparece con la claridad precisa que las partes pactaran un supuesto automático de caducidad –párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria...» y en que «debe entenderse que dicho plazo no se refiere al plazo de caducidad del derecho de hipoteca, sino que es el plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del día del vencimiento son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida» Tal interpretación es ilógica, ya que en el escritura de hipoteca inmobiliaria otorgada por Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra (actualmente Abanca Corporación Bancaria, S.A.) ante el notario que fue de Vigo don Cesar Mata Sáez el día 27 de enero de 2006, n.º 133 de protocolo, se establecen con total claridad dos plazos diferenciados, uno el plazo de duración de la hipoteca y otro el plazo en el que deben surgir las obligaciones para que queden garantizadas con la hipoteca. En primer lugar, en la cláusula segunda se recoge literalmente que «esta constitución de hipoteca se hace por un plazo de ocho (8) años a contar de la fecha de esta escritura, prorrogables por dos (2) más». Es evidente que la propia redacción de la cláusula, «esta constitución de hipoteca se hace por un plazo..» no deja lugar a dudas de ningún género, es evidente que las partes se están refiriendo al plazo de duración de la hipoteca, y conforme al artículo 1281 del Código Civil si los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. En segundo lugar, la interpretación que se realiza en la nota recurrida devine aún más ilógica dado que una vez fijado el plazo de duración la hipoteca, en la propia cláusula segunda se establecen cuáles son las obligaciones garantizadas con la hipoteca, obligaciones que tiene un plazo de vencimiento que no coincide con el de aquella y que es más breve. Así, en la misma cláusula segunda se continua diciendo «quedando garantizadas por la misma las operaciones indicadas en los expositivos II y III de esta escritura» y las operaciones a que se refieren dichos exponendos son las derivadas de la póliza de crédito número (...) formalizada a nombre de Symhopesca, S.L., Pesquera Magdemar, S.L., Pesquera Letelmar, S.L. y Pesquera Jimiatlan, S.L., en Vigo, el día 27 de enero de 2006, ante el notario D. César Mata Sáez por importe de seiscientos treinta mil euros (630.000 euros) de límite, avalada solidariamente por la sociedad Legado Castro, S.L., a un plazo de un año prorrogable tácitamente a su vencimiento por periodos sucesivos e iguales, salvo que medie denuncia expresa de una de las partes con quince días de antelación, es decir, hasta el 27 de enero de 2011. Por tanto, que las operaciones que garantiza la hipoteca tiene un plazo de vencimiento, este es, el 27 de enero de 2011, distinto y más breve que el plazo por el que se constituye aquella, por lo que en el presente caso no hay duda alguna».

## IV

La registradora notificó la interposición del recurso al notario autorizante, quien no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 11 de agosto de 2016 y elevó 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, 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, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 2 de enero y 4 de julio de 2013, 10 de enero de 2014, 9 de enero y 8 de abril de 2015 y 8 de julio de 2016.

1. En el supuesto al que se refiere el presente expediente se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la entidad «Inversiones As Laxas, S.L.» referentes a aumento de capital social, en la que se solicita conforme a los artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo que se había constituido mediante escritura autorizada el día 27 de enero de 2006.

En esta escritura de 27 de enero de 2006 en su expositivo II, se dice: «(...) Póliza de crédito número (...) formalizada a nombre de «Symphopesca, S.L.», «Pesquera Magdemar, S.L.», «Pesquera Letelmar, S.L.» y «Pesquera Jimiatlan, S.L.», en Vigo el día 27 de enero de 2006, ante el notario, don César Mata Sáez, por importe de seiscientos treinta mil euros (630.000,00 euros) de límite, avalada solidariamente por la sociedad «Legado Castro, S.L.» a plazo de un año prorrogable tácitamente a su vencimiento por periodos sucesivos e iguales, salvo que medie denuncia expresa de una de las partes con quince días de antelación, es decir, hasta el día 27 de enero de 2011».

En la estipulación segunda, se disponía que: «Esta constitución de hipoteca se hace por un plazo de ocho (8) años, a contar de la fecha de esta escritura, prorrogable por dos (2) años, quedando garantizadas por la misma las operaciones indicadas en los expositivos II y III de esta escritura».

La registradora suspende la cancelación al considerar que el plazo de ocho años prorrogables por dos más no es el plazo de caducidad del derecho de hipoteca, sino que es un plazo de la cuenta especial objeto de la hipoteca de máximo pactada, plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del día del vencimiento, son las únicas que quedan garantizadas por la hipoteca constituida.

El interesado señala que sí que está diferenciado el plazo de la cuenta especial objeto de la hipoteca de máximo (un año prorrogable tácitamente a su vencimiento por periodos sucesivos e iguales, salvo que medie denuncia expresa de una de las partes con quince días de antelación, es decir, hasta el 27 de enero de 2011) y el plazo de caducidad de la hipoteca ocho años prorrogables por dos más.

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.

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 de octubre de 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 la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción.

En otro caso debería esperarse al 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito.

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 en dicho lapso 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. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014).

4. En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato resulta que se diferencia entre el plazo de duración de la cuenta de crédito, un año prorrogable hasta el 27 de enero de 2011 (cinco años desde la fecha de formalización de la escritura); y, por otra parte, en la estipulación segunda se señala que «esta constitución de hipoteca se hace por un plazo de ocho años, a contar de la fecha de esta escritura, prorrogable por dos años...», que debe entenderse referido a la duración de la hipoteca misma, por lo que el recurso debe ser estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de octubre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.