

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 12895** *Resolución de 16 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Estella-Lizarra n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una instancia por la que se solicita la cancelación parcial de una hipoteca respecto de determinadas fincas objeto de la misma.*

En el recurso interpuesto por don J. E. I., en nombre y representación de la sociedad «Dareta Inmuebles, S.L.», contra la calificación del registrador de la propiedad de Estella-Lizarra número 1, don Antonio Luis Álvarez García, por la que se suspende la inscripción de una instancia por la que se solicita la cancelación parcial de una hipoteca respecto de determinadas fincas objeto de la misma.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 12 de abril de 2021, por don J. E. I., en nombre y representación de la sociedad «Dareta Inmuebles, S.L.», se solicitaba la cancelación parcial de la hipoteca de máximo que gravaba determinadas fincas de la entidad que suscribía la instancia referida a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.».

Mediante escritura otorgada el día 29 de septiembre de 2008 ante el notario de Estella, don Lorenzo Doval de Mateo, la sociedad «Cogesar, S.L.» había sido constituida hipoteca de máximo en garantía de las obligaciones contraídas por la entidad «Videna, S.L.» en una «Cuenta Especial de Liquidación» «(...) en la que se consignarán las cantidades que a favor del Banco resulten impagadas por las obligaciones garantizadas presentes y/o futuras derivadas de los contratos y negocios jurídicos que se describen en la siguiente cláusula». En la estipulación «cuarta» de dicha escritura se pacta lo siguiente: «Plazo de duración de la hipoteca: La hipoteca que en la escritura que motiva este asiento se constituye por un plazo máximo de duración de dos años a contar desde el día del otorgamiento de la misma escritura, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 29 de septiembre de 2010. Hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas». En la estipulación «novena» se dispone lo que sigue: «Una vez producido el cierre de la cuenta especial de liquidación, el Banco podrá instar acción ejecutiva, conforme al artículo 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, con el fin de reintegrarse del saldo deudor que presente dicha cuenta, más los intereses de demora devengados con posterioridad al cierre, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento (...)». Y mediante escritura otorgada el día 23 de julio de 2010 se novó dicha hipoteca en los siguientes términos: «(...) convienen expresamente en que el plazo de la hipoteca de máximo constituida en la escritura otorgada en Estella el 29 de Septiembre de 2008, ante su Notario Don Lorenzo-Pedro Doval de Mateo, número 901 de protocolo, en garantía de diversas obligaciones presentes y/o futuras, se amplíe por veinticuatro meses a contar desde el vencimiento inicialmente pactado, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada convenida en la meritada escritura, dicho plazo terminará el día 29 de septiembre de 2012. Hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas». En definitiva, el día 23 de julio de 2010 se otorgó novación de la citada hipoteca por la que se amplió el plazo de vencimiento en veinticuatro meses, por lo que el plazo terminaba el día 29 de septiembre de 2012.

Mediante escritura autorizada el día 16 de septiembre de 2009 por el notario de Pamplona, don José Miguel Peñas Martín, se había otorgado escisión parcial sin extinción de la sociedad, de la sociedad «Cogesar, S.L.», por la que se crea la sociedad «Dareta Inmuebles, S.L.», que resultaba titular de algunas de las fincas hipotecadas.

Ahora, en la instancia que se presentaba, se determinaba que el saldo de la deuda pendiente estaba cubierto con el valor de otras de las fincas hipotecadas, y siendo que el saldo había sido solicitado reiteradas veces a la entidad acreedora por burofax, por correo electrónico y por teléfono, sin que se haya facilitado por la entidad acreedora, se solicitaba la cancelación por caducidad.

II

Presentada el día 15 de abril de 2021 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Estella-Lizarrá número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 929 del Diario 205, presentado con fecha 15 de abril de 2021, número de entrada 1.329.

Hechos:

En la instancia objeto de la presente calificación, la compañía mercantil “Dareta Inmuebles, S.L.” representada por su administrador único, Don J. E. I., solicita unilateralmente cancelar la hipoteca constituida a favor del “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”, sobre las fincas registrales números 4.369, 50915 y 4.367 del Ayuntamiento de Arróniz.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 76, 79.2.º, 82, 97, 99, 103, 136 y 201 de la Ley Hipotecaria, y 353.3 del Reglamento Hipotecario.

No puede la propietaria e hipotecante no deudora unilateralmente, decidir en qué fincas se cancela la hipoteca y en que fincas debe subsistir, exponiendo como causa el haber solicitado por burofax en dos ocasiones, por correo electrónico en al menos doce ocasiones y por teléfono en múltiples ocasiones a BBVA, la liberación de las fincas y la entrega del extracto de la cuenta especial de liquidación, y del cuadro con la responsabilidad efectiva de cada una de las fincas de la hipotecante no deudora “Dareta Inmuebles, S.L.”, sin que la entidad haya cumplido con su obligación.

No procede la cancelación por caducidad al no haber transcurrido el plazo legalmente establecido, estando este tema resuelto mediante Resolución de 8 de julio de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, anteriormente Dirección General de los Registros y del Notariado, relativa a este mismo asunto.

A la luz de los hechos y fundamentos de Derecho expuestos:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, ha resuelto denegar la cancelación solicitada por los defectos insubsanables anteriormente expuestos.

Contra la presente nota de calificación, a partir de la notificación de la misma, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente, el interesado podrá: (...)

Estella a 29 de abril de 2021. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. I., en nombre y representación de la sociedad «Dareta Inmuebles, S.L.», interpuso recurso el día 20 de mayo de 2021 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«(...) Que, al vencimiento pactado por los otorgantes, 29 de septiembre de 2012 el BBVA.

i. no facilitó a la mercantil ni el saldo, ni el histórico de movimientos de la antedicha “cuenta especial de liquidación”, identificada con el número (...) abierta a nombre de “Videna, SL” en la que se habrían las cantidades que a favor del Banco hubiesen resultado impagadas consignado, de existir estas.

ii. no facilitó un cuadro con la responsabilidad efectiva de cada una de sus fincas respecto a la hipotética deuda recogida en la “cuenta especial de liquidación” cuya cuantía ni se comunicó entonces, ni se sabe a día de hoy, contando la propietaria tan solo con el cuadro con la responsabilidad adjunto en la hipoteca de máximo que contempla solo la responsabilidad máxima.

Que el hipotecante no deudor “Dareta Inmuebles, SL” ha reclamado esta documentación y la liberación de estas fincas en múltiples ocasiones como se desarrollara en el expositivo tercero (...)

Teniendo en cuenta los importes recuperados, la fecha del decreto de adjudicación en las diferentes ejecuciones hipotecarias, la diferencia entre el saldo deudor en el cierre de la cuenta garantizada con hipoteca de máximo y los importes recuperados en dichas ejecuciones, aplicando el tipo de demora pactado en el contrato de hipoteca de máximo al 19%, la deuda a 31/07/2018 asciende a 1.550.021,89 euros, según el siguiente desglose (...)

Que el 11 de enero de 2019 BBVA envió una carta firmada P.P doña M. R. L. G. (...), dando traslado formal a Dareta Inmuebles SL de su oferta de compra por 242.812,32 € de dos fincas registrales que de [sic] hallaban hipotecadas a su favor como garantía de la operación de crédito la Hipoteca de máximo de 29 de septiembre de 2008 novada el 23 de julio de 2010, cuyo valor de tasación (365.797) euros casi duplicaba el valor de la oferta de compra (242.812,32 €) (...)

Nuestra mandante, hipotecante no deudora se comunicó en repetidas ocasiones con D.^a M. J. S., gestora del departamento de Recuperaciones D.T. Norte, (...) manifestando su intención de formalizar el acuerdo una vez se facilitase el estado de la deuda de “Videna, SL” y el cuadro de responsabilidad de sus inmuebles, es decir, una vez le constase la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta que por todos los conceptos era responsable, siendo estos los mismo extremos que el artículo 131, regla 2.^a, Ley Hipotecaria que exige en cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria (...)

Sin embargo, BBVA, por medio de su representante (...), gestora del departamento de Recuperaciones D.T. Norte, ni entregó la documentación, ni le indicó cómo conseguirla, bajo el argumento de que ya se le había facilitado la información del saldo el 11 de enero de 2019, cuando BBVA ofreció la liquidación de deudas y cancelación de hipoteca con la venta de los dos inmuebles por 242.812,32 € más IVA, a los que nos hemos referido en el punto 1.3.2, y que aún BBVA se niega en cumplir. Es evidente la mala fe del banco que incumple sus obligaciones de demostración de las liquidaciones y entrega de documentación, tal y como se comprueba en el correo de la empleada de la entidad el 22 de octubre de 2019 (...)

Que ante tamaña indefensión la hipotecante no deudora “Dareta Inmuebles, SL” interpuso una reclamación al servicio de atención al cliente de la entidad bancaria el 21 de diciembre de 2020 (...) y que fue recibida por la entidad el 23 de diciembre solicitando que tras los trámites que fuesen necesarios (...)

El servicio de reclamaciones alegó que por parte de Dareta Inmuebles S.L el acuerdo consiste “en la dación de dos inmuebles que están en la relación que figura en la reclamación: 1.–Dación en pago de vivienda en (...) de Estella; 2.–Dación en pago de Nave Industrial (...) de Murieta” no obstante, la entidad financiera lo que manifestó fue su voluntad de compra de estos y BBVA sigue manteniendo la hipoteca sobre el resto de las fincas de Dareta Inmuebles S.L (...)

En definitiva, la cancelación de las cargas que reclamamos, no se ha realizado por los obstáculos y dilataciones impuestas por BBVA, dado que no ha cumplido con los requerimientos de firma de la compra de las dos fincas mencionadas y cancelación de la hipoteca de máximos, que sobre el resto de activos de Dareta Inmuebles S.L se mantiene, con grave perjuicio para mi representada (...)

Se han enviado dos burofaxes a la nueva oficina de empresas BBVA en la persona de la gestora del departamento de Recuperaciones D.T. Norte (...) Dareta Inmuebles SL, sin que se haya obtenido ninguna respuesta al respecto.

Sin embargo, dicha gestora, como ya desarrollamos no sólo no entrego la documentación, sino que tampoco le dijo como conseguirla aduciendo unas veces que la había pedido a otro departamento, otras que no se la iba a proporcionar (...) Acreditación de dicho envío y recepción de burofaxes sin que ninguno tuviese respuesta se acredita en (...)

La cancelación de la hipoteca flotante se produce por caducidad, una vez transcurrido su plazo de duración que ha de considerarse máximo, de tal manera que, llegado el mismo 29 de septiembre de 2012, se debió cancelar previa solicitud.

Así se establece resumidamente en los arts. 32, 82.2 y 5, 153 bis Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria; los arts. 174-1 y 353-3 de Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario y, entre, otros el art. 606 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, todo ello acorde con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 2012, de 28 mayo de 2013, de 9 de abril de 2014 de 13 de abril de 2016, de 24 de octubre de 2017.

Conforme a ello, se solicitó su cancelación en marzo del 2016, 4 años después del cierre de la cuenta especial de liquidación sin que el banco hubiese inscrito acción ejecutiva alguna sobre las fincas, si bien como apuntaba este registro en su respuesta del 16 de marzo de 2019, ante la oscuridad del plazo de vigencia de la hipoteca, y a pesar de que BBVA pudo haber realizado actos de ejecución antes de su fin en 2012, sin que hasta hoy se haya inscrito nada, se debía instar a BBVA a la entrega de la cuenta especial de liquidación para poder cancelar la inscripción hipotecaria.

Es más, siguiendo el dictado de dicha decisión registral, mi representada exigió la entrega de la “cuenta especial de liquidación” y del cuadro con la responsabilidad efectiva de cada una de las fincas de “Dareta Inmuebles, SL” respecto al saldo recogido en dicha “cuenta especial de liquidación” a BBVA, tanto en la persona de D.ª M. J. S. gestora del departamento de Recuperaciones D.T. como de otros trabajadores de la entidad, en repetidas ocasiones desde el 16 septiembre de 2019 (...) hasta la actualidad, y de las siguientes maneras posibles:

- 1.º Por burofax dos veces (...)
- 2.º Por correo electrónico en al menos doce ocasiones (...)
- 3.º Personalmente y por teléfono constantemente, como se podrá acreditar en la relación de llamadas telefónicas a la entidad.

Sin embargo, BBVA ha obstaculizado deliberadamente la liberación de las fincas porque se ha negado de forma pertinaz a entregar la cuenta de liquidación, teniendo inmovilizados unos inmuebles cuya conservación es a costa del hipotecante no deudor, y cuyo valor (1.508.460,00 €) es siete veces mayor que la deuda (214.042,82 euros) que BBVA ha manifestado les afecta como a continuación se comprobará (...)

No hay duda de la existencia de un pacto de caducidad convenida constando este de forma absolutamente nítida, clara, e indubitada en las escrituras, quedando totalmente

extinguida la hipoteca de máximo una vez llegado el 29 de septiembre de 2012, sin que figure inscrito tramite ejecución hipotecaria alguna

Recordemos lo ya transcrito en el expositivo primero que la escritura de constitución expresamente recoge “un plazo máximo de duración de dos años a contar desde hoy, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 29 de septiembre de 2010” y que en la ampliación convinieron las partes en ampliar dicho plazo “por veinticuatro meses a contar desde el vencimiento inicialmente pactado, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada convenida en la meritada escritura [de 29 de septiembre de 2008], dicho plazo terminará el 29 de septiembre de 2012” (...)

Que cancele por caducidad la inscripción de la hipoteca de máximos respecto de las fincas no necesarias para garantizar, en todo caso, el saldo de cuenta de liquidación reconocido por la entidad financiera, en base a:

1.º Que la decisión dictada carece de fundamentación jurídica al no estar basada en derecho y referirse a una resolución de hace 5 años inaplicable en la actualidad al haber cambiado las circunstancias de aquel momento, tal y como se reconoce en el propio escrito impugnado, y todo ello de conformidad con el art. 35 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.º Infringe el Principio de Publicidad Registral establecido en los artículos 82. 2.º, artículo 82.5 LH, y art. 174-1 y art.353.3 RH, dado que ha transcurrido sobradamente el plazo máximo de la hipoteca flotante y de su renovación, de modo que mantenerlo iría en contra de los Principios de la Fe Pública Registral.

3.º Infringe las reiteradas Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo, concretamente la Resolución de 11 de junio de 2012, de en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Roses n.º 2 (BOE-A-2012-10028); la Resolución DGRN de 28 de mayo de 2013, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 11 (BOE-A- 2013-7147); la Resolución de 9 de abril de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Denia n.º 2 (BOE-A-2014-5066); la Resolución de 13 de abril de 2016, de la DGRN en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5 (BOE-A- 2016-5304) y la Resolución de 24 de octubre de 2017, de la DGRN en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules n.º 3, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia. (BOE-A-2017-13606), todas ellas dictadas en aras del Principio de la Fe Pública Registral.

4.º Por infringir la Doctrina de los Actos Propios, por haber reconocido BBVA en reiteradas ocasiones que la cuantía pendiente de liquidar es 214.042,82 (...) que se satisface con las fincas Registro n.º 2 de Estella al tomo 2.479, libro 199 de Estella, folio 169, finca 3.235-N Registro de Estella n.º 1 al tomo 3.123, libro 14 de Murieta, folio 25, finca 1.170. (...) las cuales la propia entidad ofertó comprar, y haber solicitado esta parte por burofax en dos ocasiones (...), por correo electrónico en al menos doce ocasiones (...) y por teléfono en múltiples ocasiones a BBVA, la liberación de las fincas de mi mandante y la entrega del extracto de la “cuenta especial de liquidación”, y del cuadro con la responsabilidad efectiva de cada una de las fincas de la hipotecante no deudora “Dareta Inmuebles, SI”, sin que la entidad haya cumplido con su obligación, tal y como, han establecido entre otras las sentencias del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1979, 17 de enero de 1984, de 22 de junio y 30 de octubre de 1995, 10 de julio de 1997, 30 de marzo y 2 de diciembre de 1999, 16 de febrero de 2005 y de las Audiencias provinciales de La Rioja de 28 de abril, de Málaga de 21 de julio 2013, de Córdoba. 29 de julio 2019, de Barcelona. de 27 de octubre 2020

5.º Por realizar una interpretación de la cláusula del plazo de la hipoteca en contra de los Artículos 1281, art. 1282, art. 1283, art. 1284, art. 1285, art. 1286 y art. 1288 CC y arts. 6 y 7 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

6.º Por permitir el abuso de derecho de la entidad, en contra de lo establecido por el art. artículo 7.2 del Código Civil, de acuerdo con lo que viene establecido por el

Tribunal Supremo. Sala de lo Civil (SEC. 1.ª- Civil) Sentencia: 96/1979 (Casación) de 20 de marzo (STS 103/1979 - ECLI: ES:TS: 1979:103) Tribunal Supremo. Sala de lo Civil (SEC. 1.ª- Civil) Sentencia: 10/1984(casación) de 17 de enero (STS 303/1984 - ECLI: ES:TS: 1984:303).

Y consecuentemente se proceda a cancelar la mencionada inscripción de hipoteca sobre las siguientes fincas al ser esencial a la hipoteca de máximo su plazo de caducidad cumplido en el año 2012, lo que le provoca graves perjuicios a mi representada.»

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de junio de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe 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, 142, 210 y 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; 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, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 8 de julio (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) y 14 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2019, y la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2020.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación –por caducidad– de una hipoteca de máximo que se había constituido mediante escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2008, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se relacionan, con apertura de una «Cuenta Especial de Liquidación» «(...) en la que se consignarán las cantidades que a favor del Banco resulten impagadas por las obligaciones garantizadas presentes y/o futuras derivadas de los contratos y negocios jurídicos que se describen en la siguiente cláusula». En la estipulación «cuarta» de dicha escritura se pacta lo siguiente: «Plazo de duración de la hipoteca: La hipoteca que en la escritura que motiva este asiento se constituye por un plazo máximo de duración de dos años a contar desde el día del otorgamiento de la misma escritura, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 29 de septiembre de 2010. Hasta esta última fecha, incluida, podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas». En la estipulación «novena» se dispone lo que sigue: «Una vez producido el cierre de la cuenta especial de liquidación, el Banco podrá instar acción ejecutiva, conforme al artículo 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, con el fin de reintegrarse del saldo deudor que presente dicha cuenta, más los intereses de demora devengados con posterioridad al cierre, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento (...)». Y mediante escritura otorgada el día 23 de julio de 2010 se novó dicha hipoteca en los siguientes términos: «(...) convienen expresamente en que el plazo de la hipoteca de máximo constituida en la escritura otorgada en Estella el 29 de Septiembre de 2.008, ante su Notario Don Lorenzo-Pedro Doval de Mateo, número 901 de protocolo, en garantía de diversas obligaciones presentes y/o futuras, se amplíe por veinticuatro meses a contar desde el vencimiento inicialmente pactado, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada convenida en la meritada escritura, dicho plazo terminará el día 29 de septiembre de 2.012. Hasta esta última fecha, incluida, podrán

adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas».

El registrador deniega la cancelación solicitada por entender que no puede la sociedad propietaria e hipotecante no deudora, unilateralmente, decidir en cuales fincas se cancela la hipoteca y en que fincas debe subsistir, exponiendo como causa el haber solicitado por burofax en dos ocasiones, por correo electrónico en al menos doce ocasiones y por teléfono en múltiples ocasiones al acreedor, la liberación de las fincas y la entrega del extracto de la cuenta especial de liquidación, y del cuadro con la responsabilidad efectiva de cada una de las fincas de la hipotecante no deudora «Dareta Inmuebles, S.L.», sin que la entidad haya cumplido con su obligación. Añade que no procede la cancelación por caducidad al no haber transcurrido el plazo legalmente establecido, estando este tema resuelto mediante Resolución de este Centro Directivo de 8 de julio de 2016.

El recurrente alega lo siguiente: que, requerida en numerosas ocasiones, la entidad acreedora no facilita la cuenta de liquidación; que en numerosas ocasiones se ha entablado negociación con la entidad acreedora para la cancelación de la hipoteca sobre las fincas, sin que haya fructificado; que, comunicada la liquidación hecha por el recurrente, no se ha recibido contestación; que, la cancelación de la hipoteca flotante se produce por caducidad, una vez transcurrido su plazo de duración que ha de considerarse máximo, de tal manera que, llegado el mismo 29 de septiembre de 2012, se debió cancelar previa solicitud; que se exigió la entrega de la «cuenta especial de liquidación» y del cuadro con la responsabilidad efectiva de cada una de las fincas de «Dareta Inmuebles, S.L.» respecto al saldo recogido en dicha «cuenta especial de liquidación» a «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», tanto en la gestora del departamento de recuperaciones, como de otros trabajadores de la entidad, en repetidas ocasiones desde el 16 septiembre de 2019 de numerosas formas posibles; que se produce una indefensión, se infringe por la entidad acreedora la doctrina de los actos propios y la necesaria cancelación por la caducidad; que en definitiva, se produce un abuso de derecho por parte de la entidad.

2. Como cuestión procedimental, cabe recordar que, según ha afirmado en varias ocasiones este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 27 de febrero de 2020), la facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.

Efectivamente, como señala el registrador, por esta cuestión y para la misma hipoteca recayeron las Resoluciones (1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a) de 8 de julio de 2016, en las que se pone de relieve que 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 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 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; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

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). O bien, el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 8 de marzo de 2019 entre otras).

4. En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato resulta que el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del «dies ad quem» son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida.

Así se deduce en primer término de las estipulaciones de la escritura de constitución de hipoteca cuando determinan que se trata de una hipoteca de máximo, en garantía de las obligaciones relacionadas, hasta el 29 de septiembre de 2012, asegurando hasta un máximo indicado por devolución del saldo deudor que presente la cuenta de liquidación abierta; además, hasta una cantidad máxima de intereses moratorios por un importe igual al 19% de la cantidad antes indicada por el saldo de la cuenta; así como el pago de las costas procesales por un importe máximo del 17% de la cantidad máxima del saldo garantizado; y del pago de los gastos producidos tras el cierre de la cuenta de liquidación, por un importe máximo del 3% de dicha cantidad. Y es que se pacta que hasta la referida fecha (29 de septiembre de 2012) podrán adeudarse en el saldo garantizado de la cuenta especial débitos derivados del incumplimiento de las obligaciones aseguradas.

Dado que la hipoteca cubre incluso obligaciones posteriores a la finalización del plazo referido, no se puede entender que estemos ante un supuesto de caducidad convencional sino ante la fijación de plazo para el cierre de la cuenta cuyo saldo es asegurado por la hipoteca.

Por otra parte, la misma conclusión se infiere de la reseñada estipulación «cuarta», en la cual al fijar «el plazo de duración de la hipoteca» se añade que «no obstante el plazo máximo pactado, ambas partes podrán resolver el presente contrato de garantía

hipotecaria, avisando por escrito mediante comunicación fehaciente realizada con un mes de antelación a la fecha de efectos de la resolución anticipada». Asimismo, en la cláusula «octava» se faculta al banco para que, en los supuestos que se indican, pueda «declarar el vencimiento anticipado de todas o algunas de las “obligaciones garantizadas”», de modo que «la deuda será exigible y su importe adeudado en la “cuenta especial de liquidación”, cuyo saldo se garantiza con la hipoteca que en esta escritura se constituye». Por último, conforme a la estipulación «novena», producido el cierre de la cuenta especial de liquidación, el banco podrá instar acción ejecutiva para reintegrarse del saldo deudor que presente dicha cuenta, más los intereses de demora devengados con posterioridad al cierre, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Es decir, producido el vencimiento anticipado no caduca la hipoteca, sino que, por el contrario, la hipoteca queda subsistente y garantiza todas las obligaciones que durante ese término se hayan contraído aunque el vencimiento de dichas obligaciones fuere posterior, quedando estas obligaciones plenamente garantizadas con la hipoteca, hasta que se produzca su vencimiento, siendo a partir de esta fecha desde cuando deba computarse el plazo de prescripción de las acciones derivadas de la acción hipotecaria.

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

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