

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13134** *Resolución de 18 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ciudad Real n.º 1 a practicar la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don F. J. L. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Alma de Moral, S.L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ciudad Real número 1, doña Cristina Calvo Sánchez, a practicar la cancelación de una hipoteca.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 14 de marzo de 2022 por don F. J. L. R, como administrador solidario de la sociedad «Alma de Moral, S.L.», se solicitaba, conforme a los párrafos segundo y quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación, por caducidad, de la inscripción de seis hipotecas unilaterales constituidas en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real, habiéndose pactado en la escritura de constitución de estas, otorgada el día 9 de julio de 2012, lo siguiente: «Plazo de esta garantía: la presente hipoteca unilateral se formaliza por plazo de siete años a contar de hoy, eso es quedará extinguida el día nueve de julio de 2019» (expositivo II); «se establece como vencimiento de la hipoteca el día nueve de julio de dos mil diecinueve» (cláusula cuarta, párrafo final).

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ciudad Real número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 960/2022.

Antecedentes de hecho.

I. El día 15 de marzo de 2022 se presentó en este Registro, instancia suscrita por don F. J. L. R., en nombre y representación de Alma del Moral, S.L., con C.I.F. número (...), el día catorce de marzo de dos mil veintidós, y que causó el asiento de presentación número 404 del Libro-Diario 166. Entrada 960/2022.

II. Se solicita la cancelación por caducidad, al amparo de los art. 82.2 y 82.5 de la Ley Hipotecaria, de las hipotecas constituidas a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real, cuyo vencimiento es de nueve de julio de dos mil diecinueve, sobre las fincas registrales números 85.564 a 85.569 –ambas inclusive–, inscripciones 2.ªs:

Fundamentos de Derecho

I. Esta nota se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. Visto el artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, artículo 128 de la Ley Hipotecaria, artículo 210 regla octava de la Ley Hipotecaria, art. 141 Ley Hipotecaria y

artículo 1964 del Código Civil y Resolución de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2017.

III. En cuanto al fondo de la cuestión, se observa el siguiente defecto:

1. No ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, siendo dicho plazo de veinte años, por ser el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acción hipotecaria –artículo 128 de la Ley Hipotecaria y artículo 1964 del Código Civil–, y el de un año más, conforme a las últimas líneas del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, es decir, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En su virtud,

Acuerdo

La denegación de la inscripción del citado documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación (...)

Ciudad Real, a 24 de marzo de 2022.–La Registradora (firma ilegible). Firmado: Cristina Calvo Sánchez.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. L. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Alma de Moral, S.L.», interpuso recurso el día 4 de mayo de 2022 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera. Planteamiento general.

Esta parte entiende que la resolución objeto de recurso no es ajustada a Derecho, dado que aplica únicamente el régimen de la cancelación de la hipoteca unilateral, dejando sin aplicar de manera inmotivada el régimen de las hipotecas sometidas a extinción o caducidad convencional.

En el caso que nos ocupa, en la hipoteca unilateral se había fijado un plazo de vigencia con una fecha específica de extinción de la hipoteca. Por tanto, no resulta de aplicación el plazo general de prescripción de la acción hipotecaria establecido en los artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil, así como tampoco del plazo establecido en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria y ello por los motivos que se desarrollarán a continuación.

Lo que hace la calificación impugnada es aplicar el régimen para la extinción de la hipoteca unilateral, sin realizar ningún estudio, análisis o argumentación sobre la situación que se da una hipoteca que al mismo tiempo es hipoteca unilateral no aceptada e hipoteca con extinción o caducidad convencional. La nota de calificación cita resoluciones de la Dirección General sobre extinción de hipotecas unilaterales no aceptadas, cuyo contenido no se discute, pero no son aplicables a este supuesto en el que también concurra la circunstancia de hipoteca con caducidad convencional.

Segunda. La escritura de constitución de la hipoteca contiene la fijación de un plazo de vigencia de 7 años, y un término específico, en el 9 de julio de 2019.

En la escritura de fecha 9 de julio de 2012 mediante la que se constituyó la hipoteca unilateral sobre las seis fincas cuya cancelación se solicita, se fijó un plazo de vigencia de siete años y se estableció una fecha o término, el día 9 de julio de 2019:

Expositivo II: “Plazo de esta garantía: la presente hipoteca unilateral se formaliza por plazo de siete años a contar de hoy, eso es quedará extinguida el día nueve de julio de 2019”.

Cláusula cuarta, párrafo final: “Se establece como vencimiento de la hipoteca el día nueve de julio de dos mil diecinueve”.

De este modo, no puede aplicarse el plazo general de prescripción, cuando existe un plazo de vencimiento de siete años fijado específicamente en la escritura de constitución de hipoteca.

Tercera. Inexistencia de aceptación por parte del beneficiario de la hipoteca.

Además de lo anterior, nos encontramos ante una hipoteca unilateral, cuya aceptación, por parte del beneficiario, no ha tenido jamás lugar, es decir, el Ayuntamiento de Ciudad Real, no realizó en su momento, ni a día de hoy, acto de aceptación alguno.

Así pues, carece de sentido que, habiéndose otorgado hipoteca unilateral en fecha 9 de julio de 2012, con fecha de vencimiento fijado para el 9 de julio de 2019 y sin que hasta la fecha el beneficiario haya efectuado acto alguno tendente a la aceptación de la misma, se deniegue la solicitud de cancelación de las inscripciones al entender que no ha transcurrido el plazo de prescripción de veinte años más el año adicional que establece el artículo 82.5.º

De este modo, no estaríamos ante un plazo de prescripción sino de caducidad convencional por superación del plazo o término fijado de siete años.

Cuarta. Normativa aplicable y relación de Resoluciones de la Dirección General que reconocen la caducidad convencional de la hipoteca incluso en el supuesto de hipotecas unilaterales.

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece para la cancelación de las inscripciones, como regla general, que será necesario el consentimiento del beneficiado por la inscripción que se pretende cancelar.

“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.”

Ahora bien, el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece como excepción a dicha regla que,

82.2.º 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.

Pues bien, en el presente caso, se cumple el requisito indicado en el art. 82.2.º de la Ley Hipotecaria, puesto que, la escritura de constitución de hipoteca cuya cancelación se pretende recoge expresamente, en dos ocasiones, que la hipoteca tiene como fecha de vencimiento el 9 de julio de 2019.

Asimismo, el párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece que,

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación (...) de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, (...) cuando haya transcurrido el plazo (...) 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.

A este respecto, nos encontramos ante un supuesto idéntico al regulado en el artículo 82, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, habida cuenta que el titular registral

propietario de las fincas solicita la cancelación de la hipoteca unilateral que recae sobre las mismas al haber transcurrido el plazo de siete años (9 de julio de 2019) estipulado en la escritura de constitución, sin que el beneficiario de la hipoteca haya renovado, interrumpido o ejecutado debidamente la hipoteca dentro del año siguiente al de su vencimiento. Es más, como anteriormente manifestamos, ni tan siquiera se ha producido la aceptación de la hipoteca por parte del beneficiario, y ello a pesar de haber transcurrido casi diez años desde la constitución de la misma.

Asimismo, es doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado, recogida en las Resoluciones de 29 de septiembre de 2009, 10 de enero de 2014, 8 de abril de 2015, 8 de julio de 2016, y de fecha 21 de octubre de 2016, que

“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.

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.

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.”

Del mismo modo, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado n.º 3196/2018 de 20 febrero 2018, que prevé:

“La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate.

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 [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 210.1.8.2 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 (...)).

En el presente caso, a la vista del título constitutivo de la hipoteca y de sus modificaciones y subsanaciones, no ofrece duda alguna que estamos ante un plazo de duración pactado, que fue establecido por las acreedoras asumido por esta parte y expresamente aceptado por las mismas. En suma, estamos ante un plazo convencional, claro y preciso, con una duración de un año más de vigencia que la obligación garantizada, dato que según la DGRN es lo habitual en los supuestos de establecimiento de plazos de caducidad que vienen a limitar en ese periodo la posibilidad del ejercicio de la acción hipotecaria.

Por todo lo cual, la negativa de la Ilma. Registradora infringe la doctrina de la DGRN resumida en las citadas resoluciones, de tal forma que no resulta conforme a derecho la denegación de la cancelación por caducidad de la hipoteca, al no ser necesaria la intervención del acreedor, por aplicación de los apartados 2 y 5 del art. 82 Hipotecaria."

En definitiva, interesa al derecho de esta parte se estime el presente recurso interpuesto frente a la Nota de Calificación Negativa de fecha 24 de marzo de 2022, por la que se deniega la solicitud de cancelación de la hipoteca unilateral por caducidad respecto de las fincas registrales 85.564 a 85.569 (ambas incluidas), procediendo a la revocación de la misma y en su lugar acuerde la cancelación de las inscripciones hipotecarias de las fincas registrales: (...)

Y en virtud de lo anterior,

Solicito que se tenga por interpuesto el presente recurso contra interpuesto frente a la Nota de Calificación Negativa del titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Ciudad Real, de fecha 24 de marzo de 2022, por la que se deniega la solicitud de cancelación de la hipoteca unilateral por caducidad respecto de las fincas registrales 85.564 a 85.569 (ambas incluidas) y que, tras el trámite oportuno, y si no media rectificación de oficio por el Registrador, proceda a la estimación del mismo y en tal caso, se proceda a la práctica de la cancelación de las inscripciones hipotecarias referidas *ut supra* en los términos que resulten de la resolución».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 10 de mayo de 2022, la registradora 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, 210, 141 y 142 de la Ley Hipotecaria; 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, 19 de abril y 4 de octubre de 2021 y 22 de marzo de 2022.

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 a los párrafos segundo y quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación –por caducidad– de la inscripción de seis hipotecas unilaterales constituidas en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real, habiéndose pactado en la escritura de constitución de estas, otorgada el 9 de julio de 2012, lo siguiente: «Plazo de esta garantía: la presente hipoteca unilateral se formaliza por plazo de siete años a contar de hoy, eso es quedará extinguida el día nueve de julio de 2019» (expositivo II); «se establece como vencimiento de la hipoteca el día nueve de julio de dos mil diecinueve» (cláusula cuarta, párrafo final).

La registradora basa su negativa a la práctica de la cancelación solicitada en que «no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, siendo dicho plazo de veinte años, por ser el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acción hipotecaria –artículo 128 de la Ley Hipotecaria y artículo 1964 del Código Civil–, y el de un año más, conforme a las últimas líneas del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, es decir, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

El recurrente alega que no se trata de cancelación por transcurso del plazo de prescripción de la obligación garantizada, sino de caducidad convencional por superación del plazo o término fijado de siete años para la hipoteca. Y añade que es una hipoteca unilateral cuya aceptación, por parte del beneficiario, no ha tenido lugar.

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.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 de octubre de 1994, entre otras–).

3. Si se tratara de 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 real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate.

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.<sup>a</sup> 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, 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 inequívocamente que se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca misma (siete años desde la fecha de otorgamiento de la escritura), por lo que el recurso debe ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 18 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.