

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5660 *Resolución de 1 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Boltaña, por la que se suspende la cancelación por caducidad de un asiento de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. P. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Boltaña, don Manuel Domínguez Pérez, por la que se suspende la cancelación por caducidad de un asiento de hipoteca.

Hechos

I

Mediante una instancia, fechada el día 21 de octubre de 2022, don J. M. P. M. afirmaba ser cotitular de la finca registral número 1.795 del término de Castejón de Sos; que la expresada finca se encontraba gravada con hipoteca a favor de «Banco Hipotecario de España», y que se solicitaba su cancelación de acuerdo con los artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria por haber transcurrido más de treinta años desde su inscripción.

Del contenido del Registro de la Propiedad resultaba lo siguiente:

a) Que, mediante escritura autorizada el día 26 de noviembre de 1990 por el notario de Zaragoza, don José Luis Merino y Hernández, se constituyó hipoteca sobre distintas fincas y, entre ellas, sobre la registral 1.728 de Castejón de Sos. Dicha finca fue dividida posteriormente dando lugar a dos nuevas fincas, entre ellas, la registral 1.795 sobre la que se solicitaba la cancelación.

b) De la inscripción 2.^a de la finca 1.728 de Castejón de Sos, que era la extensa, resultaba lo siguiente:

«Tercera. Duración: Los préstamos se pactan por un plazo de dieciocho años, al que en esta escritura se aludirá como periodo fijo, y podrá prorrogarse por semestres sucesivos, a los que se designará como semestres de prórroga, hasta alcanzar como máximo una duración total de dieciocho años.»

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Boltaña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Notario: / Presentante: P. M., J. M.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña P. M., J. M., el día 31/10/2022, bajo el asiento número 1079, del tomo 57 del Libro Diario y número de entrada 2203, que corresponde al documento otorgado por el notario de, con el número / de su protocolo, de

fecha 21/10/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

No ha transcurrido aún el plazo a que se refiere el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. (La hipoteca se pactó por un plazo de 216 meses (18 años) a contar desde el 26-11-1990; es decir, hasta el 26-11-2008. El plazo de 21 años a que se refiere el artículo 82 de la LH no se cumplirá hasta el 26-11-2029.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

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

Contra esta calificación (...)

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Boltaña a dos de noviembre del año dos mil veintidós.

El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Manuel Domínguez Pérez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. P. M. interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2022 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que la hipoteca cuya cancelación se solicita garantiza un préstamo con un plazo de amortización de 216 meses a contar desde el 26 de noviembre de 1990; Que, de acuerdo con el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, se puede cancelar el derecho inscrito por declaración de la ley o cuando resulte del mismo título y según el último párrafo de dicho precepto podrá ser cancelado por el transcurso del plazo en el establecido, y Que del contenido del Registro resulta que el plazo finalizó el día 26 de noviembre de 2008 y, siendo el plazo de prescripción de las acciones personales el de cinco años conforme al artículo 1964.2 del Código Civil, el plazo de cinco años finalizó el día 25 de noviembre de 2013.

Segundo. Que la calificación impugnada no ha tenido en cuenta que el derecho garantizado con la hipoteca ha prescrito.

Tercero. Que, de acuerdo a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución de 24 de mayo de 2022) y del Tribunal Supremo (Sentencia de 20 de enero de 2020), procede la cancelación solicitada.

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de diciembre de 2022 ratificándose en su calificación 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, 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

de 2006, 26 de septiembre de 2007, 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 solicitando la cancelación de una hipoteca por transcurso del plazo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la práctica del asiento solicitado porque, a su juicio, el plazo no ha transcurrido. Tanto el recurrente como el registrador coinciden en que la hipoteca garantiza una obligación de préstamo así como que tiene una duración de 216 meses computados a partir del día 26 de noviembre de 1990, por lo que el último plazo coincide con el 26 de noviembre de 2008. La cuestión se centra en determinar si para que proceda la cancelación, el plazo a que se refiere el último inciso del artículo 82 de la Ley Hipotecaria es el de cinco años del artículo 1964.2 del Código Civil (como afirma el escrito de recurso), o el de veinte años de los artículos 1964.1 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más el año a que se refiere el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (como resulta de la nota de defectos).

2. 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 las 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 veintiún 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 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014).

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 veintiún años.

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

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, 1 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.