

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26935 *Resolución de 29 de septiembre de 2025, 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 Villajoyosa n.º 1, por la que suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad, solicitada en virtud de instancia, al amparo de los artículos 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria y 1964.2 del Código Civil, y por razón de haber transcurrido dicho plazo de caducidad convencional pactado de la hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don V. V. A., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Sol de Relleu, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, por la que suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad, solicitada en virtud de instancia, al amparo de los artículos 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria y 1964.2 del Código Civil, y por razón de haber transcurrido dicho plazo de caducidad convencional pactado de la hipoteca.

Hechos

I

En instancia suscrita el 25 de abril de 2025 por don V. V. A., con firma legitimada el día 8 de mayo de 2025 por la notaria de Gandía, doña María Esther Rupérez Paracuellos, como administrador único de la sociedad «Sol de Relleu, S.L.», se solicitaba, conforme, a lo dispuesto en los artículos 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria y 1964.2 del Código Civil, que se procediera a la cancelación de las hipotecas y de las anotaciones de cargas vigentes de siete hipotecas por haber transcurrido el plazo de tiempo pactado de las mismas y encontrarse extinguida la obligación garantizada por prescripción y por caducidad convencional de las inscripciones de las fincas números 700 y 701 del término de Relleu, así como el resto de anotaciones inscritas como consecuencia de dichas hipotecas vencidas.

II

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

«Presentado el precedente documento a las 12:53:46 del día ocho de mayo del año dos mil veinticinco -escritura [sic] otorgada en el 25/04/2025 ante el Señor Notario, con el número / de protocolo- habiendo causado el asiento de presentación número 919 del Libro Diario número 2025, se ha procedido a su calificación.

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 que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: No ha transcurrido ni el plazo de 21 años que permitiría cancelar por el artículo 82.5 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 1964 del Código Civil que regula la acción hipotecaria, ni los plazos ni requisitos que hagan aplicable el artículo 210 de la citada Ley.

I) Antecedentes de hecho:

Presentado el documento arriba reseñado se solicita la inscripción del mismo. Se trata de una instancia privada por la que se solicita la cancelación por caducidad de una hipoteca unilateral constituida en favor de varios acreedores, y aceptada por estos.

Son hechos relevantes para este caso; Que existe anotada, con fecha 2 de febrero de 2011 nota marginal de expedición de certificación por el procedimiento de ejecución hipotecaria 973/2010 promovido por uno de los acreedores.

Que le préstamo tiene un vencimiento, según la inscripción sexta, de hasta el 9 de junio de 2019, sin que se aprecie ningún supuesto de estipulación que abrevie la prescripción de la [sic] acciones derivadas de dicha garantía.

Que existen varias inscripciones de cesiones de las partes o porciones de que son titulares los acreedores hipotecarios, la última de 16 de agosto de 2021.

II) Fundamentos de Derecho:

No ha transcurrido ni el plazo de 21 años que permitiría cancelar por el artículo 82.5 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 1964 del Código Civil que regula la acción hipotecaria, ni los plazos ni requisitos que hagan aplicable el artículo 210 de la citada Ley.

Dispone para éstas el Artículo 1964 del Código Civil:

1. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años.

El artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria contempla un supuesto de caducidad legal del asiento, que permite que cualquier titular registral de derecho sobre la finca solicite la cancelación del préstamo sin necesidad de otorgamiento de escritura, por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, concretamente regula "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."

El plazo general será de veintiún años desde el vencimiento, período de tiempo necesario para poder efectuar la cancelación mediante instancia privada con firma legitimada ante Notario o bien ratificada ante el Registrador competente.

Dicho plazo es 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) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, y el de un año más, conforme a las últimas líneas del artículo 82.5, es decir, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca, 21 años que no han transcurrido en el presente caso.

Por su parte, el artículo 210, regla octava de la Ley Hipotecaria permite la cancelación o extinción legal del derecho real de garantía inscrito, a solicitud de cualquier interesado cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, (lo cual sí consta) cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Por tanto, no habiendo transcurrido 21 años desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad, procede, en consecuencia, la citada suspensión.

III) El defecto calificado tiene el carácter de subsanable, bien mediante transcurso del plazo señalado, bien mediante escritura pública cancelatoria otorgada por los acreedores hipotecarios, previa cancelación de la nota marginal del 688 de la Ley de enjuiciamiento Civil..

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador, En Villajoyosa a veintidós de mayo del año dos mil veinticinco Federico Trillo- Figueroa Molinuevo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. V. A., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Sol de Relleu, S.L.», interpuso recurso el día 27 de junio de 2025 alegando lo siguiente:

«Alegaciones

Primera.—Con fecha 8 de mayo de 2025 se presentó instancia privada por D. V. V. A., actuando como Administrador Único de la sociedad Sol de Relleu SL, con firma legitimada por la Notario de Valencia, D.ª Esther Rupérez Paracuellos, habiendo causado el asiento de presentación 919 del Libro Diario número 2025.

En dicha instancia se solicitaba la Cancelación Registral de las Anotaciones de Cargas por Caducidad Convencional, sobre las fincas n.º 700 (CRU: 03016000138473) y Finca n.º 701 (CRU: 03016000138480), propiedad de la sociedad representada, en virtud de lo establecido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria (...)

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa n.º 1, fue objeto de calificación desfavorable por el Sr. Registrador de la Propiedad, habiendo resuelto no practicar los asientos solicitados con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: “No ha transcurrido ni el plazo de 21 años que permitiría cancelar por el artículo 80.5 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 1964 del Código Civil que regula la acción hipotecaria, ni los plazos ni requisitos que hagan aplicable el artículo 210 de la citada Ley (...)”

Segundo.—Considera la parte recurrente que la resolución objeto de recurso no es ajustada a Derecho, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, 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.

Tercero.—Por Escritura de Reconocimiento de Deuda e Hipoteca, que se formalizó en escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Joaquín Borrell García el día 09/06/09, con el n.º 1348/2009 de su protocolo, otorgada por Covalencia División Construcción S.L., se reconoció por esta última adeudar a varias entidades acreedoras, las cantidades que, respecto de cada una de ellas concedieron a dicha sociedad por pólizas de crédito, por una total deuda de 1.743.193,39 euros. En ningún caso éste contrato puede, ni debe entenderse, como un contrato o escritura de hipoteca genérico, entre Sol de Relleu SL y las entidades bancarias, no lo es (...)

De la lectura del título, o contrato, que se inscribe en ese Registro queda claro que el deudor es Covalencia División Construcción SL, que reconoce la deuda a cada uno de los siete bancos y se acuerda en la cláusula segunda que el importe adeudado a cada uno de los citados acreedores deberá ser reintegrado en su totalidad antes de transcurridos diez años contados desde el 9 de junio de 2009, de modo que el contrato vencerá el día 9 de junio de 2019 y el reembolso de dicha deuda deberá ser efectuado

por la parte deudora mediante veinte vencimientos semestrales iguales, más intereses, siendo el primer pago el día 9-06-2009 y el último el 9-06-2019.

En la cláusula sexta, la sociedad Sol de Relieu SL constituye una hipoteca unilateral voluntaria, sobre las fincas de su propiedad n.º 700 y 701 de Relieu, a favor de las entidades bancarias y de crédito que resulten acreedoras, como garantía del pago de las deudas e intereses por parte de Covalencia División Construcción SL. La obligación principal de este contrato es el pago de una deuda existente y determinada en los plazos convenidos que debe de hacer Covalencia Div. Construcción a los bancos. La hipoteca que facilita Sol de Relieu SL es la garantía, o prenda sin desplazamiento, en favor de las entidades bancarias acreedoras, la cual tendrá el mismo plazo que se concede al deudor para satisfacer la deuda, es decir, diez años a contar desde el 9 de junio de 2009 y en el caso de que éste no pague la deuda en el plazo estipulado, las entidades acreedoras podrán ejecutar la acción hipotecaria para reclamar el pago de lo adeudado. La ejecución de esta hipoteca está condicionada al cumplimiento del pago de la deuda por parte de Covalencia Div. Construcción SL.

La sociedad Sol de Relieu SL ni les debía ni les debe nada a estos bancos. Por lo cual y según el Artículo 1857 del Código Civil éste es un contrato de prenda e hipoteca, en éste contrato Sol de Relieu SL es un tercero no deudor, es el pignorante según el Art. 1857.3 del C.C. El Art. 1858 del C.C. dice que “vencida la obligación principal pueden ser enajenadas la prenda o hipoteca para pagar al acreedor”, la obligación principal venció el 9 de Junio de 2019, han transcurrido más de cinco años de dicho vencimiento sin que los bancos hayan exigido el cobro de las deudas por lo que, según los Art. 1961, Art. 1964.2, Art. 1966.3 y el Art. 1930.2 todos ellos del Código Civil, las acciones para exigir de los bancos han prescrito, por lo tanto, extinguido lo principal se extingue lo accesorio, o sea: la hipoteca como prenda que era de esas deudas.

Según el Art. 1930.2: “se extinguen por prescripción los derechos y las acciones de cualquier clase que sean”, asimismo el Art. 1847 del C.C. establece que “la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones” por lo tanto se ha extinguido por prescripción el derecho de los bancos a ejecutar la hipoteca facilitada por Sol de Relieu SL como fiador.

Los contratos de Prenda e Hipoteca caducan a los cinco años de su anotación e inscripción en el Registro y su caducidad es automática, se produce y anota de oficio, sin necesidad de ser requerida por los interesados.

Asimismo, la Ley Hipotecaria establece, en su Art. 79, que la cancelación de los asientos se producirá cuando se acredite la extinción de los derechos inscritos. Por todo lo dicho con anterioridad queda claro que se ha extinguido el derecho inscrito a favor de los bancos.

También el Art. 82.2 de la L.H. sobre la Caducidad Convencional establece que “las anotaciones preventivas podrán ser canceladas 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”. Del mismo título en cuya virtud se hicieron las inscripciones: el contrato de Reconocimiento de deuda, Pagos aplazados y Garantía hipotecaria, y según las leyes citadas anteriormente, procede realizarse la cancelación de las anotaciones preventivas que constan en ese Registro por Caducidad Convencional.

Finalmente y según el Art. 210.1.8.ª de la L.H: “La cancelación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad podrán realizarse directamente, a instancia de un interesado, sin necesidad de tramitación de expediente, las relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”.

En el Registro consta claramente que las deudas vencían su pago, y vencía el documento inscrito, el 9 de Junio de 2019. Asimismo, en ese Registro no consta

anotación alguna de demandas ni reclamaciones judiciales. Por lo cual es de aplicación éste Art 210.1.8.^a y procede cancelar las inscripciones de cargas vigentes en ese Registro de la Propiedad de la Vila Joiosa n.º 1.

Cuarta.—No resulta de aplicación el plazo general de prescripción de la acción hipotecaria establecido en los artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964.1 del Código Civil, así como tampoco el plazo establecido en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria.

Según la doctrina reiterada de la DGRN, 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.

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.

El actual artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria establece una diferenciación clave basada no en el término caducidad sino en el de duración, y así distingue entre aquellas hipotecas “para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración”, cuya caducidad se anuda al transcurso del plazo de prescripción general de la acción hipotecaria (artículo 128 LH), y aquellas hipotecas “para las que sí se hubiera pactado un plazo concreto de duración”, respecto de las cuales, o bien se les aplica la cancelación automática prevista en el párrafo 2 del citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 174 de su Reglamento, o bien la cancelación quinquenal establecida en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, del análisis sistemático de las cláusulas del contrato resulta más coherente entender que el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca ya que en el apartado “Sexto” del otorgamiento expresamente indica que “se constituye unilateralmente hipoteca a favor de las Entidades bancarias y de crédito que resultan acreedoras por la presente escritura”; sin que en las restantes estipulaciones de la misma escritura se aprecie dato alguno que haga dudar si lo que se pretende es fijar únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca. En efecto, en este caso la obligación garantizada es la que resulta de la deuda -vencida, líquida y exigible- que el hipotecante reconoce a favor de las entidades acreedoras, por la cantidad que se expresa, como consecuencias del reconocimiento de deuda de la sociedad Covalencia División Construcción SL. a diversas entidades bancarias y de crédito.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I.—(...)

IV.—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 de 2018 y 31 de julio de 2018.

En su virtud,

Solicito al Registro de la Propiedad de la Vila Joiosa n.º 1, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud de cancelación de anotaciones de cargas por caducidad convencional de las inscripciones, de las fincas n.º 700 y 701 de Rellu, darle

la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y cancelando las anotaciones de cargas por caducidad convencional de las inscripciones de las fincas n.º 700 y 701 de Rellou llevando a cabo los trámites de la cancelación en los términos interesados.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 513, 529, 546, 1280 y siguientes, 1843, 1847, 1857, 1858, 1930, 1964 y 1969 del Código Civil; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 19 bis, 79, 82, 103, 105, 118, 128, 142, 210, 248, 322, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 166, 174 a 177, 193 y 227 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, 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 febrero 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 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero de 2018 y 10 de septiembre y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 9 de mayo y 9 de septiembre de 2021, 2 de marzo, 13 y 24 de mayo y 28 de noviembre de 2022, 1 de febrero de 2023, 26 de julio de 2024 y 9 de junio de 2025.

1. En el supuesto objeto de este recurso, se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia del representante de la sociedad titular de las fincas afectadas mediante la cual se solicita, conforme a los artículos 210.1.8.º de la Ley Hipotecaria y 1964.2 del Código Civil, la cancelación por caducidad, que se alega convencional, de siete hipotecas constituidas a favor de sendas entidades de crédito, en garantía del importe resultante del reconocimiento de una pluralidad de deudas independientes, contraídas por otra sociedad distinta de la hipotecante, que fueron objeto de novación, alguna de refundición y garantía hipotecaria.

Dichas hipotecas, en realidad una hipoteca en comunidad romana por cuotas indivisas entre siete entidades bancarias, se constituyeron mediante la escritura de reconocimiento de deuda e hipoteca autorizada el día 9 de junio de 2009 por el notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, con el número 1.348 de protocolo, en la que se estableció, entre otros pactos, uno de vencimiento anticipado cruzado voluntario (estipulación quinta, apartado 2) y de ejecución hipotecaria aislada o individual (estipulación séptima) con aplicación del artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Además, en lo que afecta principalmente a esta Resolución, en la estipulación segunda de dicha escritura se establecía literalmente que: «A) El importe adeudado a cada uno de los citados acreedores deberá ser reintegrado en su totalidad antes de transcurridos diez años contados desde el día de hoy, de modo que el presente contrato vencerá el día 9 de Junio de 2.019», y que: «B) El reembolso de dicha deuda deberá ser efectuado por la parte deudora mediante veinte vencimientos semestrales iguales, equivalentes cada uno de ellos a la vigésima parte del capital respectivamente, incrementándose dichos vencimientos con los intereses correspondientes, según se especifica en apartados posteriores, siendo pagaderos los días nueve de cada semestre, o sea los meses de diciembre y junio de cada año, venciendo el primer pago el día 9 de diciembre de 2.009, y el último el día 9 de junio de 2.019».

Son hechos relevantes para este caso, según resulta de la nota del registrador, los siguientes:

- a) que existe anotada, con fecha 2 de febrero de 2011 nota marginal de expedición de certificación por el procedimiento de ejecución hipotecaria número 973/2010 promovido por uno de los acreedores, respecto de una de las hipotecas.
- b) que el préstamo (en realidad refinanciación de la deuda) tiene un vencimiento del último reembolso, según la inscripción 6.^a, fijado en el día 9 de junio de 2019, sin que se aprecie ninguna estipulación que abrevie la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, ni que señale una caducidad convencional de la hipoteca.
- c) que existen varias inscripciones de cesiones del crédito hipotecario de las partes o porciones de que son titulares los acreedores a terceras entidades, la última de 16 de agosto de 2021, es decir, después del vencimiento de la obligación.

En consecuencia, señala el registrador de la Propiedad calificante, no ha transcurrido el plazo de 21 años desde el vencimiento final de la obligación garantizada que permitiría cancelar por caducidad las hipotecas por aplicación del artículo 82.5.º de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 1964.1 del Código Civil que regula el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, que son los artículos que considera aplicables, plazo que además considera interrumpido por las circunstancias expresadas.

2. Sin embargo, la parte recurrente considera que sí existe una caducidad convenida y pactada para el ejercicio de la acción hipotecaria que fija en el día 9 de junio de 2019, como plazo concreto pactado de duración de las obligaciones derivadas del reconocimiento de la deuda y la novación de sus condiciones financieras; añadiendo que a fecha de la presentación de la instancia ya habían transcurrido casi seis años durante los que no se han renovado las hipotecas, no se ha interrumpido la prescripción y no se han ejecutado debidamente, como establece la Ley.

Considera que los artículos aplicables son el 1964.2 del Código Civil que señala que las «acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación», y el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria según el cual «podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento».

Además, entiende que se trata de un supuesto de caducidad convencional de las inscripciones de las siete hipotecas, derivando esa conclusión del indicado señalamiento de la fecha del último reembolso de la obligación garantizada, que indica no puede considerarse préstamo ordinario y aplicársele sus reglas; y de la estipulación sexta en la que se indica que: «La entidad “Sol de Relleu, S.L.”, por medio de su representante, sobre las fincas de su propiedad descritas anteriormente, constituye unilateralmente hipoteca en favor de las Entidades bancarias y de crédito que resultan acreedoras por la presente escritura, que la aceptarán», y de la que extrae que la hipoteca que facilita «Sol de Relleu, S.L.» en favor de las entidades bancarias acreedoras, al no ser la entidad hipotecante deudora, tendrá el mismo plazo que se concede al deudor para satisfacer la deuda, es decir, diez años a contar desde el 9 de junio de 2009, aunque reconoce que en el caso de que éste no pague la deuda en el plazo estipulado, las entidades acreedoras podrán ejecutar la acción hipotecaria para reclamar el pago de lo adeudado.

Concluye el recurrente que de la escritura de constitución de hipoteca no se aprecia dato alguno que haga pensar que solo se pretende fijar el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y que, extinguido lo principal, la deuda, se extingue también lo accesorio, la hipoteca, por lo cual ésta debe cancelarse.

3. Debe pues determinarse si en la escritura de reconocimiento de deuda, novación de obligación reconocida y garantía hipotecaria objeto de este recurso se ha establecido un plazo de caducidad convencional al derecho real de hipoteca o no consta la fecha en que debe producirse el pago íntegro de la obligación garantizada o, por el contrario, ese vencimiento final si se encuentra determinado y, además, no existe un pacto de caducidad convencional de la hipoteca, por lo que operaría la caducidad legal del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria.

Sobre la caducidad legal de las inscripciones de hipoteca el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo quinto, dispone que «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».

En consecuencia, 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 ejecutado debidamente el gravamen.

Y, en cuanto al alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2014 declara que: «(...) interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpa la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de éste Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá preceder a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente -al menos desde la perspectiva registral-, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82,

párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1864 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo».

4. En este supuesto, el registrador de la Propiedad, siguiendo los criterios expuestos, suspende la cancelación de hipoteca solicitada por entender que no se pactó plazo de duración de la hipoteca, por lo que no cabe aplicar el supuesto del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, que permitiría excepcionalmente la cancelación del gravamen por caducidad convencional, sino que sólo consta el plazo de vencimiento de la obligación garantizada (el señalado anteriormente de 9 de junio de 2019). Por ello, la norma aplicable en este caso es la del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, que no permite cancelar la hipoteca por no haber transcurrido todavía el plazo de 21 años establecido en dicha norma (los 20 años del plazo de prescripción de la acción hipotecaria más el año a que se refiere el último inciso del artículo), computando dicho plazo desde la fecha del vencimiento de la deuda garantizada (9 de junio de 2019), en cuyo caso la caducidad debería llevarse al día 9 de junio de 2040.

Además, señala que por resultar del Registro la práctica de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas ordenada para la ejecución de la hipoteca, extendida después del vencimiento de la obligación garantizada respecto de una de las cuotas de hipoteca, y que supone una reclamación del acreedor que interrumpe el plazo de prescripción de la acción hipotecaria (artículo 1973 del Código Civil), y también el plazo de los 21 años que dispone el citado artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, que desde ese momento debe contarse desde la fecha de la citada nota marginal.

Por otra parte, existen asientos de cesión del crédito hipotecario posteriores a la fecha del último plazo de reembolso, lo que es prueba de que, al menos en el convencimiento de los acreedores, no se ha pactado una caducidad convencional de la hipoteca. A este respecto, cuando el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria exige que no conste en el Registro que las obligaciones han sido «renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca», hay que entender que en esta dicción está incluida la cesión del crédito hipotecario, en cuanto implica una novación subjetiva que denota que la acción hipotecaria está viva (vid. Resolución de 9 de septiembre de 2021).

5. Con base en estas consideraciones y en el texto de la escritura de hipoteca, este Centro Directivo considera que el registrador calificador tiene razón a la hora de interpretar que estamos ante un supuesto de caducidad legal y no de caducidad convencional, ya que ésta exige un pacto nítido y claro en este sentido, pacto que no se encuentra en las estipulaciones señaladas por el recurrente.

Con la interpretación que hace de las cláusulas del contrato, la parte recurrente confunde el plazo de duración de la obligación garantizada con el plazo de caducidad de la hipoteca, plazo que es verdad que puede ser el legal del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria o el convencional en los supuestos de los artículos 82.2.º y 153 bis de la misma ley, pero esos supuestos no concurren en el expediente objeto de este recurso.

A este respecto debe tenerse en cuenta que el transcurso del plazo de caducidad - legal o convencional - de la hipoteca permite al titular registral de cualquier derecho sobre la finca solicitar la cancelación de la misma; pero el transcurso del plazo de la obligación garantizada lo que genera es que la hipoteca haga tránsito de una situación estática o de garantía a una situación dinámica o de ejecución, y la posibilidad del ejercicio de esa acción ejecutiva hipotecaria durante el plazo legalmente establecido, como el propio recurrente admite en su recurso al decir que «en el caso de que el deudor no pague en el plazo estipulado la deuda, las entidades acreedoras podrán ejecutar la acción hipotecaria para reclamar el pago de lo adeudado».

En este sentido, la estipulación décima señala que: «Las entidades acreedoras, para reclamar lo que se les adeude, podrán acudir a la acción personal contra la parte

prestataria o a la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en Derecho», por lo que pudiéndose entablar la acción hipotecaria en caso de impago de algún plazo de reembolso, la prescripción aplicable a los efectos de la caducidad de la hipoteca es la de 20 años correspondiente a la misma, sin que esta prescripción deje de operar por el hecho de que el hipotecante no tenga la condición de deudor, como sugiere el recurrente.

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 de la hipoteca, ya que en la fecha de presentación de la instancia solicitando su cancelación en el Registro de la Propiedad no ha transcurrido el plazo de caducidad exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, ni concurren tampoco los plazos ni requisitos que hagan aplicable el artículo 210 de la citada ley, ya que sí figura el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, pero no han transcurrido 21 años desde el mismo y, además, existen respecto de algunas hipotecas cesiones del crédito hipotecario o ejecuciones en trámite.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 29 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.