

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12834 *Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Quintanar de la Orden, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia por caducidad.*

En el recurso interpuesto por doña S. C. P., actuando en su propio nombre y en representación de don D. J. G. L., contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Quintanar de la Orden, don Rafael Burgos Velasco, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia por caducidad.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 29 de septiembre de 2025 por don D. J. G. L. y doña S. C. P., se solicitaba la cancelación de un préstamo hipotecario constituido mediante escritura otorgada el día 29 de marzo de 2006 a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». En la citada instancia se expresaba lo siguiente: «que dicha hipoteca fue objeto de ejecución hipotecaria instada por la entidad acreedora en el año 2013 (...) y que dicha ejecución fue sobreseída mediante Auto firme N.º 55 de la Audiencia Provincial de Toledo con fecha de 23 de marzo de 2017, motivado por la nulidad de cláusulas abusiva [sic] (cláusula suelo y falta de determinación de deuda), y la necesidad de una nueva liquidación, nunca efectuada por la entidad»; que han transcurrido ocho años sin que el acreedor haya instado ejecución, y que, dado que la acción de ejecución hipotecaria y la acción personal derivada del contrato de préstamo estaba prescrita, se generaba una discordancia registral, por lo que se solicitaba la «cancelación registral de la hipoteca inscrita sobre la finca registral 16881» y, en su defecto, subsidiariamente, que se practicara «anotación registral de caducidad» o «nota marginal de advertencia de que la carga carece de eficacia ejecutiva». En definitiva, se solicitaba cancelación por prescripción por haberse sobreseído el procedimiento de ejecución judicial con cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Se acompañaba una fotocopia del citado auto de la Audiencia Provincial de Toledo en el que se acordaba el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria, sin perjuicio de las acciones ordinarias de reclamación, ordenando que se dejase sin efecto la ejecución y se alzasen los embargos trabados y demás medidas adoptadas.

Se acompañaba también una diligencia de ordenación del Tribunal de Instancia, Sección Civil y de Instrucción, Plaza número 1 de Quintanar de la Orden, de fecha 30 de septiembre de 2025, en la que se acordaba expedir mandamiento de cancelación ordenado el día 15 de mayo de 2023, de la nota marginal del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado el año 2013, sobreseído por falta de resolución.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Se encuentra presentada en este Registro de la Propiedad instancia suscrita el 29/09/2025 en Quintanar de la Orden por Don D. J. G. L. y Doña S. C. P. que causó el asiento de presentación 2894 en el Diario 2025, el día 02/10/2025.

Fundamentos de Derecho

Registralmente la hipoteca cuya cancelación se solicita vence conforme su inscripción 9.^a el día treinta y uno de marzo de dos mil treinta y seis. Por tanto, no procede la cancelación por caducidad a fecha hoy. El Registrador no aprecia la prescripción sino la caducidad de asientos registrales.

Resolución

Se suspende la inscripción del documento en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Se hace constar expresamente que, de conformidad con el artículo 250 de la Ley Hipotecaria: No se prorrogarán los asientos de presentación de los documentos que se reintegren al Registro en los últimos quince días de su vigencia, sin que se aporten los medios de subsanación de los defectos indicados en el acuerdo de calificación, salvo interposición de recurso en tiempo y forma. Igualmente, no procederá la prórroga de los asientos de presentación de los documentos mientras se encuentren retirados, aunque se aportara durante la vigencia del asiento algún título o documento, incluso telemático, referente a los mismos, salvo que fuera aportado por quien retiró el título.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Fdo.: Rafael Burgos Velasco, Registrador interino de la Propiedad de Quintanar de la Orden -Toledo-. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Burgos Velasco registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden a día cuatro de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. C. P., actuando en su propio nombre y en representación de don D. J. G. L., interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«II. Fundamentos de Derecho

Primero. (...)

Segundo. Confusión entre caducidad registral y prescripción de la acción hipotecaria.

La calificación jurídica incurre en error jurídico al confundir la caducidad registral automática del artículo 85.2 de la LH con - la prescripción civil de la acción hipotecaria regulada en los artículos 1964 del Código Civil y la doctrina consolidada del Tribunal Supremo.

Son instituciones distintas, con presupuestos plazos y efectos diferentes.

La cancelación solicitada no se funda en la caducidad registral, sino en la prescripción de la acción real hipotecaria, plenamente acreditada mediante la prolongada inactividad del acreedor, inexistencia de procedimiento ejecutivo vigente, auto judicial firme de sobreseimiento, y ausencia absoluta de actos interruptivos eficaces.

Tercero. Prescripción de la acción hipotecaria.

Conforme el artículo 1964 del CC tras la reforma operada por la Ley 42/2015, las acciones personales prescriben a los cinco años, y la doctrina jurisprudencial viene reconociendo que la acción hipotecaria no puede mantenerse viva en el Registro cuando se acredita la imposibilidad jurídica de su ejercicio.

La inactividad prolongada superior a diez años, unida a la inexistencia de ejecución y a la falta de actos interruptivos válidos, determina la extinción material de la acción, lo que debe tener reflejo registral.

Cuarta. Valor probatorio de certificado judicial de inactividad.

El certificado de inactividad procesal expedido por el letrado de administración de justicia, constituye documento público con plena fuerza probatoria (317 y 319 LEC), suficiente para acreditar la imposibilidad de ejercicio de la acción hipotecaria.

Negar todo efecto registral de dicho documento supone vaciar de contenido su eficacia jurídica.

Quinta. Doctrina de la Dirección General.

La propia Dirección General ha admitido en numerosas resoluciones que cuando resulta acreditada la extinción material de la acción, el Registro no puede perpetuar una garantía carente de causa, debiendo procederse a su cancelación o subsidiariamente a la práctica de asientos protectores que reflejen la situación jurídica real.

III. Petición

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General que, teniendo por presentado este recurso, lo admita y, en su virtud:

1.º Revoque la calificación negativa recurrida.

2.º Declare procedente la cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca registral n.º 16881, por prescripción de la acción hipotecaria, a la vista de la documentación aportada.

3.º Subsidiariamente, para el caso de que no se estime la cancelación directa, ordene la práctica de nota marginal o asiento equivalente en el que se haga constar: - la prescripción de la acción hipotecaria, - la inexistencia de procedimiento ejecutivo, - y la imposibilidad jurídica de la ejecución de la garantía con efectos protectores para terceros.

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2025, 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, 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 y 18 de mayo de 2006, 26 de septiembre de 2007, 18 de mayo de 2008, 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 suscrita el día 29 de septiembre de 2025, se solicita la cancelación de un préstamo hipotecario constituido mediante escritura de fecha 29 de marzo de 2006 a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» En la citada instancia se expresa lo siguiente: que dicho préstamo fue objeto de ejecución hipotecaria instada por la entidad acreedora en el año 2013, y dicha ejecución fue sobreseída mediante auto firme de 23 de marzo de 2017, motivado por la nulidad de cláusulas abusivas (cláusula suelo y falta de determinación de deuda), y falta de nueva liquidación de deuda que la entidad nunca realizó; que han transcurrido ocho años sin que el acreedor haya instado ejecución, y se solicita que, dado que la acción de ejecución hipotecaria y la acción personal derivada del contrato de préstamo está prescrita, se genera una discordancia registral, por lo que se solicita la «cancelación registral de la hipoteca inscrita sobre la finca 16881», y en su defecto, subsidiariamente se solicita que se practique «anotación registral de caducidad» o «nota marginal de advertencia de que la carga carece de eficacia ejecutiva». En definitiva, se solicita cancelación por prescripción por haberse sobreseído el procedimiento de ejecución judicial con cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Se acompaña una fotocopia del citado auto de la Audiencia en el que se acuerda el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria sin perjuicio de las acciones ordinarias de reclamación ordenando se deje sin efecto la ejecución y se alcen los embargos trabados y demás medidas adoptadas, y una diligencia de ordenación del Juzgado, de 30 de septiembre de 2025, en la que se acuerda expedir mandamiento de cancelación, ordenado el día 15 de mayo de 2023, de la nota marginal del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado el año 2013, sobreseído por falta de resolución. En definitiva, se solicita cancelación registral de la hipoteca por prescripción al haberse sobreseído el procedimiento de ejecución judicial con cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El registrador señala que: «Registralmente la hipoteca cuya cancelación se solicita vence conforme su inscripción 9.^a el día treinta y uno de marzo de dos mil treinta y seis. Por tanto, no procede la cancelación por caducidad a fecha hoy. El Registrador no aprecia la prescripción sino la caducidad de asientos registrales».

La recurrente alega que la cancelación solicitada no se funda en la caducidad registral, sino en la prescripción de la acción real hipotecaria, plenamente acreditada mediante la prolongada inactividad del acreedor, inexistencia de procedimiento ejecutivo vigente, auto judicial firme de sobreseimiento, y ausencia absoluta de actos que interrumpen la ejecución. En su recurso solicita se declare la cancelación de la hipoteca por prescripción de la acción hipotecaria, y subsidiariamente para el caso de que no se estime la cancelación directa, ordene la práctica de nota marginal o asiento equivalente en el que se haga constar la prescripción de la acción hipotecaria, la inexistencia de procedimiento ejecutivo, y la imposibilidad jurídica de la ejecución de la garantía con efectos protectores para terceros.

2. En primer lugar, respecto de la alegación hecha por la recurrente en el escrito de interposición de recurso, relativa a la «confusión entre caducidad registral y prescripción de la acción hipotecaria» en que a su juicio incurre la calificación, hay que hacer constar que es precisamente en la instancia presentada en el Registro por los ahora recurrentes donde se produce esa confusión y no en la nota, en la que se señala que el registrador no puede apreciar la prescripción extrarregistral sino la caducidad registral, por lo que es indudable que la calificación es precisa en cuanto a la interpretación de lo que se solicita en la citada instancia. Ahora, en el escrito de recurso, se solicita la cancelación de la hipoteca por prescripción de la acción hipotecaria.

Como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 18 de mayo de 2006 reiterada en muchas otras), no corresponde al registrador en su función calificadora apreciar los institutos de la caducidad o la prescripción, en aquel caso de una licencia urbanística (cfr. artículos. 18, 99 y 100 de la

Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006). Así, en la Resolución de 26 de abril de 2006, se recuerda que el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

En la Resolución de 18 de mayo de 2008, en cuanto a la alegación de la recurrente de que había transcurrido el plazo de cinco años, y, por ello, había prescrito el derecho de los legitimarios, por aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria, se recordó que tal precepto no era aplicable al supuesto y que, aunque tal fuese el plazo aplicable, el registrador no puede, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General calificar la prescripción, habida cuenta de los limitados medios que puede emplear para realizar su función calificadora.

3. 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 (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014).

4. En el presente caso, la hipoteca solo puede cancelarse por consentimiento del titular registral, por mandamiento judicial o por caducidad del asiento, que en el presente caso se computa transcurridos veinte años más un año desde el día 31 de marzo de 2036. El registrador no puede apreciar la prescripción, que puede interrumpirse; la prescripción de una acción judicial -que no se acredita- no impide el ejercicio de otras acciones para hacer efectivo el crédito, eventualmente con apoyo en la prioridad registral del asiento de hipoteca.

La documentación del Juzgado que acredita la recurrente no es un mandamiento de cancelación de la hipoteca sino una diligencia de ordenación de la cancelación de la nota marginal de inicio de la ejecución judicial que se entabló en su día.

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.

5. Por último, ante la petición subsidiaria de que se ordene la práctica de nota marginal o asiento equivalente en el que se haga constar la prescripción de la acción hipotecaria, no se hace calificación negativa ni se ha denegado esta petición, por lo que no puede ser objeto de recurso.

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, 26 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.