

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 145** *Resolución de 14 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Betanzos, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Congelados País, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, que deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 13 de septiembre de 2017 por doña A. D. M., en nombre y representación de «Congelados País, S.L.», se solicitó la cancelación de la inscripción de hipoteca constituida en garantía de un aval sobre la inscripción 6ª que grava la finca registral número 16.275 de Bergondo, constituida a favor a la sociedad «Afianzamientos de Galicia, S.G.R.», y que se expidiese certificación expresiva de dicha cancelación.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada 5165, año 2017 Asiento 718 del diario 121 1) Se ha presentado en este Registro de la Propiedad, bajo el número 718 del Diario 121, instancia suscrita el 13 de septiembre de 2017 por doña A. D. M., con DNI número (...), en nombre y representación de Congelados País, S.L., con CIF número (...), en virtud de la cual se solicita se proceda de oficio a la cancelación de la hipoteca de la inscripción 6ª de la finca registral número 16275 de Bergondo, y se expida certificación expresiva de dicha cancelación. La cancelación de un derecho inscrito solo se puede realizar con consentimiento legalmente emitido del titular del mismo, o por sentencia judicial firme dictada en procedimiento judicial en el que haya sido parte el titular registral del derecho cuya cancelación se solicita. Fundamentos de Derecho: Art. 82 de la Ley Hipotecaria que dice: 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. 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. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla enjuicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. 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. Vistos la Ley y Reglamento Hipotecario, en especial los preceptos citados, el Registrador que suscribe acuerda no practicar la cancelación solicitada, por el defecto consignado. No obstante, podrá solicitar por escrito la anotación preventiva por defecto subsanable, dentro de la vigencia del asiento del presentación, que se proroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria. La vigencia del asiento se prórroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la notificación, de conformidad con lo previsto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Fernández Brea registrador/a de Registro Propiedad de Betanzos a día trece de Septiembre del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Congelados País, S.L.», interpuso recurso el día 10 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Que en fecha 13 de septiembre de 2017 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación con solicitud de cancelación de oficio de la hipoteca inscrita en la finca Nº 16275, al folio 196 vuelto, del tomo 1737 general, libro 224 de Bergondo, en cuya inscripción 6ª se inscribió, el 13 de septiembre de 2006, un derecho de hipoteca a favor de Afianzamientos de Galicia, SGR por un plazo que comienza el 3/6/2006 y finaliza el 3/6/2016 (...) Frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en la representación que ostenta y al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes hechos: Primero.–El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente la solicitud de cancelación de oficio de la arriba señalada hipoteca, conforme a lo señalado en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Segundo.–Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que en el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción de la hipoteca, se señala con meridiana claridad que el derecho de hipoteca a favor de Afianzamientos de Galicia, SGR se constituye por un plazo de diez años, plazo que comenzó el 3/6/2006 y finalizó el 3/6/2016. Así consta expresamente en la nota simple registral (...) En este supuesto, entiende el recurrente que es de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 82 de la Ley Hipotecaria, que permite cancelar de oficio la hipoteca sin los requisitos señalados en el primer párrafo del mismo artículo. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes (...))».

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de octubre de 2017, el registrador de la Propiedad de Betanzos elevó el expediente a este Centro Directivo, sin emisión de informe y sin ratificación previa de la nota de calificación, la cual debe entenderse producida por el hecho mismo de la remisión.

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 y 142 de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 febrero de 2014, 9 de enero y 8 de abril de 2015 y 8 de julio, 22 de septiembre y 21 de octubre de 2016.

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 en garantía de un aval que garantizaba una póliza de préstamo que se había constituido mediante escritura autorizada el 3 de agosto de 2006, como «superposición de garantía».

En la parte expositiva de la escritura de constitución de hipoteca se expresaba que la sociedad hipotecante había concertado una póliza de préstamos con la «Caja de Ahorros de Galicia» a devolver en diez años; plazo que comenzó el día 3 de agosto de 2006 y finalizó el día 3 de agosto de 2016. En el pacto «primero» de la escritura de constitución de hipoteca se determina que «Congelados País S.L., constituye hipoteca voluntaria sobre la finca de este número a favor de Afianzamientos Galicia, Sociedad de Garantía Recíproca, para garantizar las obligaciones asumidas en el contrato de aval a que se refiere el exponendo III y que antes se relacionó, por un plazo de hasta diez años». Además, consta nota marginal sin cancelar, de fecha 6 de septiembre de 2017, de expedición de certificación de dominio y cargas de la finca a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Betanzos, número de autos 697/2017.

El registrador suspende la cancelación solicitada por entender que no se trata de un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, por lo que es necesario el consentimiento legalmente emitido del titular de la hipoteca, o sentencia judicial firme dictada en procedimiento judicial en el que haya sido parte el titular registral del derecho cuya cancelación se solicita, o el transcurso del plazo establecido en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria (21 años desde la fecha vencimiento de la obligación garantizada).

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, 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.

Ahora bien, 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 a la caducidad legal por 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 210.8 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 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 210.8 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).

4. En el presente caso, del análisis sistemático de todas la cláusulas del contrato resulta que el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo durante el cual se extiende la obligación de avalar por parte de «Afianzamientos de Galicia, S.G.R.» el impago de las cuotas del previo préstamo y, por tanto, durante el cual puede surgir la obligación garantizada: el pago por parte de la entidad de garantía recíproca a la caja acreedora de las cantidades impagadas por el deudor hipotecante. Incluso de la interpretación literal de la expresión temporal: «se constituye hipoteca voluntaria para garantizar las obligaciones asumidas en el contrato de aval por un plazo de hasta diez años», resulta más lógico entender que ese plazo opera respecto del aval y no se refiere a un plazo específico de la hipoteca.

Además, como consta en el fundamento de Derecho primero, al margen de la inscripción 6.ª de hipoteca figura extendida, con fecha 6 de septiembre de 2017, la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de la finca a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que al ser dicha nota de fecha posterior a la hipotética caducidad convenida de la hipoteca (3 de agosto de 2016), implica que tal plazo ya ha operado en el registro de la propiedad como un plazo accesorio de la obligación («dies ad quem» que determina las obligaciones que quedan garantizadas con la hipoteca) y no de caducidad convencional; calificación que, en todo caso, no es factible alterar ahora, cuando ya se ha procedido a la constatación registral del inicio de la ejecución de la garantía (artículos 177 del Reglamento Hipotecario y 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin la previa cancelación judicial de la referida nota marginal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 14 de diciembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.