

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7106 *Resolución de 10 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4 a practicar determinado asiento sobre subsistencia de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, a practicar determinado asiento sobre subsistencia de una hipoteca.

Hechos

I

El día 26 de diciembre de 2017 se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 instancia suscrita por don J. M. S. A. por la que solicitó que se anotase al margen de la finca registral número 11.313 el fallecimiento de dos de las tres deudoras hipotecantes (de las que se acompañaba el respectivo certificado de defunción) y la subsistencia de la hipoteca constituida sobre la misma, mediante escritura otorgada el día 6 de marzo de 1953, respecto de sus herederos y de la deudora no fallecida.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento recibido y presentado instancia suscrita el día 26/12/2017 por don J. M. S. A. con NIF (...) y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se deniega porque el derecho real de hipoteca objeto del precedente documento se encuentra no vigente y pendiente de cancelar.–Dicha calificación se basa en los siguientes Hechos: 1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina presentado el día 26/12/2017, asiento 1247 del tomo 104, del Diario, entrada número 4695 de 2017. 2.º Según el registro, el derecho real de hipoteca constituido en la inscripción 11.º modificada por la 14.º, de la finca 11313 de Las Palmas a que se refiere el precedente documento, garantiza una obligación por un plazo de tres años desde la fecha de la escritura que la motivó y transcurrido el plazo señalado en la legislación aplicable, para su cumplimiento, queda prescrita la obligación, resultando el derecho real de hipoteca no vigente y pendiente de cancelación.–Y fundamentos de Derecho: párrafo 5.º del artículo 82 de la ley hipotecaria y párrafo 2.º, del apartado Octavo del artículo 210 de la ley hipotecaria La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Las Palmas de Gran Canaria, dieciséis de enero del año dos mil dieciocho El Registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. A. interpuso recurso el día 15 de febrero de 2018 en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.–El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente y deniega mi solicitud, con fecha 16 de enero de 2018,

la que recibí el 31 de enero pasado; al entender literalmente que: «el derecho real de hipoteca objeto del precedente documento se encuentra no vigente y pendiente de cancelar (...) 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 el tenor literal de las escrituras, origen de las inscripciones 11.^a y 14.^a, de fecha 6 de marzo y ampliación el 21 de septiembre de 1953. En éstas Escrituras de Hipoteca, figuran dos contratos que quedan perfectamente reflejados en las estipulaciones: 1.º) Estipulaciones I, II, III, IV y V, donde figura el préstamo de cien mil pesetas, ampliadas en diez mil quinientas pesetas en la segunda escritura, que se le entrega a partes iguales a cada una de las hermanas, plazo de tres años, interés al cuatro por ciento, y que si vencido un trimestre, transcurriese treinta días más sin que se haya hecho efectivo, se entenderá vencida y exigible la obligación principal. Las deudoras, hermanas C. M., I., A. M. y M. L., no pagan absolutamente nada de la deuda, y sí, transcurrido seis meses, pactan una ampliación de capital, haciendo un montante de ciento diez mil quinientas pesetas, el 21 de septiembre de 1953 Tiene un plazo de tres años. 2.º) Estipulación VI. Sin perjuicio de la obligación personal que desde luego contrae las deudoras para el cumplimiento de este contrato, don J. G. R., haciendo uso del poder mencionado, constituye en favor del acreedor don J. S. H., hipoteca especial voluntaria, sobre la finca descrita para responder de las cien mil pesetas del capital del préstamo, de sus intereses legalmente reclamables y de la suma fijada para gastos y costas, quedando incluidos en el gravamen los bienes que determina el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, incluso los que exceptúa el 111 de la misma Ley. En definitiva se refleja «Sin perjuicio de la obligación personal» por lo que no tiene vencimiento la hipoteca al estar vinculada al finalizar la nuda propiedad y el usufructo vitalicio. El vencimiento en el tiempo, es incierto e indeterminado, como es el usufructo vitalicio, la vida de una persona. Igualmente se especifica en el artículo 111 L.H., en el apartado tercero: «..., al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada». Pues el que adquiere un bien con un usufructo, lo hace pensando a largo tiempo, como puede ser la vida de una persona. Las deudoras iniciales eran las hermanas I., A. M. y M. L. C. M., en forma y proporción de, un tercio en nuda propiedad a cada una, más el usufructo vitalicio de una parte de la finca a M. L., que actualmente vive en el inmueble, como siempre, tiene 90 años, soltera y sin hijos. Todo ello derivado y condicionado en nuda propiedad y usufructo vitalicio, por herencia de sus padres, en liquidación de sociedad conyugal, de entrega de legado y adjudicación de herencia; condicionando el reparto en forma y proporción entre sus tres hijas citadas. Lo anterior, está reflejado en las escrituras y manifiesto en la inscripción 8.^a Y que, sobre estos titulares en nuda propiedad y usufructo vitalicio, se constituyó la hipoteca especial voluntaria, por eso, al consolidarse nuda propiedad más usufructo, la hipoteca subsiste. Art. 107.2 L. H. Igualmente, queda sumamente claro que dicha hipoteca especial voluntaria, se constituyó en garantía de una obligación futura a cumplir, pues fue la voluntad de las tres hermanas herederas, existiendo el negocio jurídico desde el primer momento, que en condición potestativa dejan en pendencia un suceso futuro que no conozcan las partes, como es el final del usufructo vitalicio, fallecimiento de una persona. El Art. 142 L. H., establece que dicha hipoteca surtirá efectos contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse. Por tanto, mientras no se contraiga la obligación, la hipoteca será un derecho real existente, pero en fase de pendencia respecto de la obligación garantizada. Por todo ello, entendiendo que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación. A efectos de acreditación de todos estos hechos, se acompaña como anexo copia de las escrituras, certificación del registro de la propiedad de la finca citada 11313, que dice: dicha hipoteca se encuentra vigente y sin cancelar de fecha veintidós de Agosto de dos mil dieciséis, escrito de fecha 26 de diciembre pasado, presentado ante el Registro de la Propiedad n.º 4 Las Palmas Gran Canaria, resolución denegatoria del Registro de la Propiedad n.º 4 Las Palmas Gran Canaria y certificados defunción 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. II.—Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de persona física acreedor de la hipoteca que se solicita su subsistencia. III.—El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento. IV.—Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 107.1; 107.2 y 142 de la Ley Hipotecaria, e igualmente los artículos 110 y 111, de la misma Ley, pactados en la estipulación VI Artículo 107. Podrán también hipotecarse: Primero. El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin. Segundo. La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario. Artículo 111 Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá: Primero. Segundo. Tercero. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada. Decir que figura perfectamente gravado y pactado, por ello comprenderá, lo manifiesto artículo 142. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto, contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse. Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto, en cuanto a tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición. En el presente caso la hipoteca está condicionada, al dejarla sus padres en escritura, en forma y proporción: un tercio en nuda propiedad y usufructo vitalicio. Por otro lado, la DGRN, ha aclarado que las condiciones pueden ser de varios tipos: A) Condiciones suspensivas. B) Condiciones resolutorias. C) Condiciones Potestativas. Esta última, potestativa, depende de la voluntad de una de las partes contratantes o de la voluntad del heredero. En su virtud, Al Registro de la Propiedad n.º 4 de Las Palmas de Gran Canaria, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado Solicito 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 negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la escritura de hipoteca voluntaria de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de subsistencia de la hipoteca instrumentada a través de la escritura pública cuya copia se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 22 de febrero de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 105, 128, 142 y 210.1.Octava de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario, 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, 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre y 21 de octubre de 2016 y 14 de diciembre de 2017.

1. Mediante la instancia objeto de la calificación impugnada se solicita solicitó que se anote al margen de la inscripción de una finca hipotecada el fallecimiento de dos de las tres deudoras hipotecantes (de las que se acompaña el respectivo certificado de defunción) y la subsistencia de la hipoteca constituida sobre la misma respecto de sus herederos y de la deudora no fallecida.

La hipoteca se constituyó, mediante escritura otorgada el día 6 de marzo de 1953, en garantía de un préstamo de 100.000 pesetas (posteriormente ampliado en 10.500 pesetas) por un plazo de tres años a contar desde el mismo día 6 de marzo de 1953.

El Registrador fundamenta su negativa a la práctica del asiento solicitado en que la hipoteca garantiza una obligación por un plazo de tres años por lo que, transcurrido el plazo señalado en la legislación aplicable para su cumplimiento, queda prescrita la obligación, resulta el derecho real de hipoteca no vigente y pendiente de cancelación. Y cita el párrafo quinto del artículo 82 y el párrafo segundo, de la regla octava, del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que la hipoteca continúa subsistente, dado que se constituyó «sin perjuicio de la obligación asegurada», siendo la obligación asegurada indeterminada, pues se hace depender de la vida de la vida misma de las deudoras.

2. El párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, posibilita para el supuesto de hecho normativo la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada. Contempla también la Ley Hipotecaria los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito en el artículo 210.1, regla octava, según redacción dada al mismo por la Ley 13/2015.

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, regla octava, 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). La citada norma del artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta en la institución de la prescripción de las acciones sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien establece un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «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».

Como se ha expuesto, en el presente caso resulta que se constituyó hipoteca en garantía de la devolución de determinado préstamo por un plazo de tres años desde la

fecha de la escritura (6 de marzo de 1953). Por ello, es aplicable la normativa sobre la caducidad antes reseñada y debe entenderse extinguido el derecho real de hipoteca.

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, 10 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.