

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5930 *Resolución de 22 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 15 a cancelar una inscripción de hipoteca por instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. y doña R. M. G. B. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 15, don Manuel Matas Bendito, a cancelar una inscripción de hipoteca por instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. G. B. se solicitó la cancelación de la hipoteca constituida a favor de «Ges Bruncal, SL», sobre la mitad indivisa de la finca registral número 9.092 de la Sección Undécima de Zaragoza.

El préstamo garantizado por la referida hipoteca era de 8.000 euros, a pagar en 36 cuotas mensuales «venciendo el primero de ellos el día 5 de junio de 2005 y los restantes en igual día de los meses sucesivos, siendo el último vencimiento el día 5 de mayo de 2008».

Se fundamentaba la solicitud de cancelación en la concurrencia de los requisitos señalados en el artículo 210.1.8.^a, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria por el transcurso de cinco años desde el fin del plazo del ejercicio, así como en la dificultad de que la sociedad acreedora prestase su consentimiento a la cancelación al encontrarse en situación de cierre de hoja registral en el Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas y por haber fallecido su administrador.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«-Documento: instancia privada suscrita por don J. G. B. solicitando cancelación registral de carga.

-Entrada: 3788/2021.

-Asiento: N.º 1365 del diario 16. presentado el día 3 de diciembre 2021.

Nota de calificación.

Don Manuel Matas Bendito, Registrador de la Propiedad de Zaragoza Quince, previa calificación del precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, por la presente nota hace constar, que ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes motivos que lo impiden y en base a:

Defecto: La hipoteca sólo puede ser cancelada por consentimiento de los legítimos representantes de la entidad titular registral o por sentencia judicial firme en la que dicha entidad sea parte demandada, o por transcurso de los plazos legales de caducidad de 21 o 40 años según los casos.

Hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos: Se presenta instancia suscrita el trece de agosto del año dos mil veintiuno por el presentante, en la que solicita se haga constar en los Libros de este Registro la cancelación de la hipoteca por transcurso de cinco años desde el fin del plazo del ejercicio (art. 210 LH), inscrita a favor de Ges Bruncal S.L. sobre la finca n.º 9092 de Sección 11.^a

Se expone que la sociedad titular de la hipoteca se encuentra en situación de cierre de hoja registral en el Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas y por incumplimiento de obligaciones fiscales, además de las dificultades en su localización por cambio de domicilio.

Dicha finca se encuentra gravada con la Hipoteca a favor de Ges Bruncal, S.L. en cuanto a una mitad indivisa, por un principal de ocho mil euros, intereses al tipo máximo del siete enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual, hasta la cantidad de seiscientos veinte euros, intereses de demora hasta un máximo igual al veinte por ciento del principal, es decir, mil seiscientos euros y de mil seiscientos euros para costas y gastos, por un plazo mediante el pago de treinta y seis cuotas mensuales, siendo el vencimiento de la primera el cinco de junio de dos mil cinco y el vencimiento de la última el cinco de mayo de dos mil ocho. Tasada para caso de subasta en dieciséis mil euros. Formalizada en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Zaragoza Don José Luis de Miguel Fernández, el día veintidós de abril de dos mil cinco, e inscrita al Tomo 2923 del Archivo, Libro 1457, folio 151, finca 5365, inscripción 4.^a, de fecha veintitrés de mayo de dos mil cinco.

Fundamento: El artículo 210 de la Ley Hipotecaria diferencia claramente el régimen de cancelación de las facultades de configuración jurídica de los derechos de garantía real, así establece: «Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, 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.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado 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 su parte, el art. 82.5 LH: «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», es decir la hipoteca puede ser cancelada por caducidad transcurridos 21 años -cfr. art. 1964.1 del Código civil- desde la fecha de vencimiento salvo que se haya estipulado un plazo más breve.

Sin embargo, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último

asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en caso de no constar éste, una vez transcurridos cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Por lo que en resumen la cancelación de hipoteca por caducidad está sometida al siguiente esquema:

Regla general: 21 años desde la fecha de vencimiento.

Si no consta fecha: 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada.

Si no consta reclamación: 40 años desde la inscripción.

En caso de no poder acudir a ninguno de los supuestos anteriores la hipoteca sólo puede ser cancelada por consentimiento de los legítimos representantes de la entidad o por sentencia judicial firme en la que dicha entidad sea parte demandada -cfr. art. 82.1 LH-.

En el presente caso, según la inscripción 4.^a de hipoteca su fecha de vencimiento es el cinco de mayo de dos mil ocho, sin que se haya estipulado plazo más breve de duración o prescripción o forma específica de cancelación por lo que resulta aplicable la regla general de cancelación expuesta.

No habiendo transcurrido 21 años desde el vencimiento la hipoteca sólo puede ser cancelada por consentimiento de los legítimos representantes de la entidad o por sentencia judicial firme en la que dicha entidad sea parte demandada.

No es admisible el argumento en contrario relativo a que la sociedad titular de la hipoteca se encuentra en situación de cierre de hoja registral en el Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas y por incumplimiento de obligaciones fiscales, además de las dificultades en su localización por cambio de domicilio dado que dichas circunstancias tienen sus consecuencias en el Registro Mercantil con sanción de cierre registral -art. 378 RRM y 119 de la Ley 27/2014- pero no son impeditivas de los actos realizados en el tráfico por los legítimos representantes de la sociedad o de procesos judiciales entablados con la misma y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Contra la presente calificación [...]

Zaragoza, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Matas Bendito registrador/a de Registro Propiedad de Zaragoza 15 a día quince de diciembre del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. y doña R. M. G. B interpusieron recurso el día 14 de enero de 2022 alegando lo siguiente:

«Con fecha de 18 de diciembre de 2021 ha sido denegada por el Registrador del Registro de la Propiedad número 15 de Zaragoza [...] el levantamiento de la carga que se adjunta y a continuación se expone:

J. G. B. y R. M. G. B. son propietarios a partes iguales de la finca situada en la calle [...] inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 15 [...], en el tomo 2913, folio 151, finca número 5385 de la sección 3.^a, con Referencia Catastral 0552813XM105B0001GS.

Esta propiedad se encuentra inscrita en el Registro n.º 15 de Zaragoza desde el 3/7/2015 con los siguientes datos registrales: Finca 9092 de Sección 11.^a, antes 2-5365 Idufir 500018000568258, Tomo 3209 Libro 160, folio 164.

En la información de dominio y cargas hay una carga hipotecaria a nombre de Ges Bruncal sobre una mitad indivisa de la finca. Esta carga se formalizó el 22 de abril de 2005 con escritura ante el Notario que fue Don José Luis de Miguel Fernández, estando inscrita en el Tomo 2923 del Archivo, libro 1457, folio 151, finca 5365, inscripción 4.^a de fecha de 23 de mayo de 2005.

El préstamo hipotecario era de 8.000 euros concedido a R. M. G. B., constituyendo el padre de la citada, F. G. F., ya finado, hipoteca sobre la mitad indivisa de la finca anteriormente descrita, en favor de Ges Bruncal S.L.

Los pagos de R. M. G. B. comenzaron el 5 de junio de 2005, siendo el último vencimiento el 5 de mayo de 2008. Los pagos se efectuaron mediante Letras de cambio en la cuenta n.º [...] de Ibercaja [...] aceptadas por R. M. G. B. y libradas por el Administrador único de Ges Bruncal. A. C. A. La numeración de las letras de cambio y el resto de los datos se encuentran incluidos en la copia simple de la escritura protocolo n.º 1606 [...] El vencimiento final de los pagos fue el día 5 de mayo de 2008 sin ninguna exigencia por parte de la parte acreedora por impago desde entonces.

El apartado Noveno de la escritura hipotecaria indica... Para cancelar en el Registro de la Propiedad la hipoteca constituida, será necesaria la correspondiente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, otorgada por la parte acreedora...

Ges Bruncal, S.L. fue constituida con escritura autorizada ante el Notario que fue Don José Luis de Miguel Fernández, el 19 de agosto de 2003 con n.º 2769 de Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en el Tomo 2970, Libro 0, folio 160, hoja Z-34116 con NIF [...]

En la Certificación del Registro Mercantil de Zaragoza de 15 de octubre de 2021, que se adjunta, se indica que la sociedad Ges Bruncal, S.L. está en tres situaciones especiales:

- Cierre de hoja con carácter provisional por falta de depósito de cuentas anuales en 2017, 2018, y 2019.
- La entidad está dada de baja en el Índice de Entidades de la Delegación de Hacienda de Zaragoza con nota al margen de la inscripción n.º 3 de fecha de 16 de junio de 2014.
- En el BORNE [sic] figura también Baja Provisional por incumplimiento de obligaciones fiscales, en virtud del mandamiento expedido por la A.E.A.T: con fecha de 29 de noviembre de 2013.

La consecuencia de estas situaciones es que no se inscribirá en el Registro Mercantil documento alguno de esta sociedad, mientras la situación persista, salvo los títulos relativos a ceses de administradores gerentes directores o revocación de poderes y a los ordenados por la autoridad administrativa o judicial.

En este momento el administrador único de Ges Bruncal S.L., A. C. A., no reside en la dirección indicada en la escritura hipotecaria, la Empresa no tiene la sede indicada en la escritura de inscripción de Ges Bruncal S.L., ni existe constancia en el Registro Mercantil de cambio de dirección de la sociedad y, por último, no puede realizar ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de Zaragoza por impedimento legal devenido de su situación especial que se indica en el documento adjunto del Registro Mercantil de Zaragoza.

Además, en el Procedimiento Ordinario número 1327/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Zaragoza de J. G. B. contra Ges Bruncal admitido a trámite el 15 de noviembre de 2021, se ha encontrado que el citado Administrador único de Ges Bruncal ha fallecido, por lo que es imposible que comparezca con nosotros en el Registro de la Propiedad n.º 15 de Zaragoza como acreedor para levantar la carga hipotecaria que figura en la nota simple sobre la finca ya mencionada [...]

Por ello, no se puede cumplir con lo expresado en el apartado noveno de la escritura protocolo del préstamo hipotecario para cancelar la carga hipotecaria del Registro de Zaragoza, a pesar de haber cumplido 14 años desde el vencimiento final de los pagos el día 5 de mayo de 2008 sin ninguna exigencia por parte de la parte acreedora.

Tampoco, se puede cumplir o previsto en el artículo 210 apartados 1,2, 3 y 4 de la Ley Hipotecaria de 2015. Obviamente, tampoco se cumple el 5 pero es por imposibilidad física de que el Sr. C. asista al Registro de la Propiedad número 15, por su fallecimiento

Mi hermana tiene 74 años y yo 70. Cuando se cumplan los 21 años indicados por el Registrador, tendremos por encima de los 80 años. La carga citada imposibilita la posible venta de la propiedad por lo menos en ocho años y no genera beneficio ni inseguridad jurídica a nadie».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 18, 82, 128 y 210 de la Ley Hipotecaria; 1939 y 1964 del Código Civil; 177 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 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 enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 13 y 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 y 9 y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020 y 19 de abril y 4 de octubre de 2021.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si es posible cancelar una hipoteca al amparo del artículo 210.1.8.^a, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, por transcurso del plazo de cinco años, siendo la fecha de vencimiento del préstamo según el Registro el día 5 mayo de 2008.

El registrador considera que no habiendo transcurrido los plazos legales de caducidad establecidos en los artículos 82.5.^o y 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, la hipoteca solo puede ser cancelada por consentimiento de los legítimos representantes de la entidad titular registral o por sentencia judicial firme en la que dicha entidad sea parte demandada.

Los recurrentes alegan que ya se efectuó el pago del préstamo mediante distintas letras de cambio y aluden a la imposibilidad de que la entidad titular registral preste su consentimiento a la cancelación, al haber fallecido su administrador y por encontrarse la sociedad en estado de cierre registral en el Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas y por incumplimiento de las obligaciones fiscales.

2. Como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de octubre de 2021), de su reiterada doctrina en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos.

Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.^o, 529, 546.4.^o y 1843.3.^o 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.

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 de octubre de 1994, entre otras-).

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.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional. A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria:

a) El artículo 82, párrafo quinto: «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»;

b) el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado 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».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, y no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente 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 está regulando 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».

Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1.8.^a tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1.8.^a de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dice «[...] contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro [...]», mientras que el artículo 210.1.8.^a presupone que no conste, al decir «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada [...]».

Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, 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 hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, 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.

3. En el caso objeto de este expediente, existe inscrita una hipoteca en garantía de un préstamo cuyo plazo final de vencimiento era el día 5 mayo de 2008.

Los recurrentes solicitaron la cancelación de la hipoteca por el transcurso de cinco años «desde el fin del plazo de ejercicio» a tenor del párrafo primero del apartado octavo del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, referido a la cancelación de las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica.

Sin embargo, la cancelación de las hipotecas por caducidad tiene previsto un régimen especial en los artículos 82.5.^o y 210.1.8.^a, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria que ha quedado expuesto en el punto anterior.

En este caso, no se ha pactado un plazo concreto de duración de la hipoteca y consta en el Registro «la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada» (5 de mayo de 2008), por lo que resultaría aplicable el artículo 82.5.^o de la Ley hipotecaria que permitiría cancelar la hipoteca por caducidad transcurridos 21 años desde esa fecha, siempre que no resulte del Registro que ha sido renovada, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca, o no exista norma de excepción que suspenda dichos plazos.

En el presente supuesto es evidente que no se han cumplidos dichos requisitos, por lo que procede desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

En tanto no transcurran dichos plazos, la cancelación de la hipoteca sólo podrá lograrse mediante el consentimiento del titular registral de la misma o mediante una sentencia firme, conforme al artículo 82.1.^o de la Ley Hipotecaria; sin que proceda admitir el argumento propuesto por los recurrentes relativo a la dificultad de comparecencia y localización de la entidad acreedora, pues como señala el registrador en su nota, tales dificultades no impiden la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos realizados en el tráfico jurídico por los legítimos representantes de la sociedad o de procesos judiciales entablados contra la misma.

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, 22 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.