

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12939 *Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Albaida, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca solicitada por instancia al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, por razón de existir una nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos la cual no ha sido cancelada.*

En el recurso interpuesto por don L. E. G. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Albaida, doña Gema Reig Palmero, por la que suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca solicitada por instancia al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, por razón de existir una nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos la cual no ha sido cancelada.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 28 de enero de 2025, firmada por don L. E. G. C., como titular del pleno dominio de una finca registral hipotecada, número 5.009 del Registro de la Propiedad de Albaida, y por doña M. A. G. C., que se acompañaba de tres documentos (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, comunicación fehaciente de no intención de prorrogar dirigida al anterior titular registral y archivo de la ejecución hipotecaria por desistimiento), se solicitaba la cancelación automática, conforme el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, de una hipoteca inscrita a favor de la sociedad mercantil «Gandara SV» por haber incurrido en caducidad al haber transcurrido el plazo de caducidad convencional de 7 años y las prórrogas pactadas de hasta 5 años más.

II

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

«Gema Reig Palmero, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Albaida, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico:

Entrada: 545 de fecha veintiocho de enero del año dos mil veinticinco.

Asiento: 194 del Diario 2025.

Documento: Instancia suscrita el día 28/01/2025, por D. L. E. G. C. y D.ª M. A. G. C., junto autorización firmada por D. L. E. G. C., con la misma fecha.

Presentante: G. C., M A.

Calificación negativa de suspensión.

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción solicitada de la finca registral número 5.009 del término de Quatretonda.

– Hechos:

El día 28 de enero de 2025 se presenta instancia privada en el Registro de la Propiedad de Albaida, solicitando la cancelación por caducidad de una hipoteca. Dicha cancelación no puede practicarse al haber apreciado los siguientes defectos:

Primero.

1.º No puede cancelarse la hipoteca, puesto que se encuentra en ejecución, según nota marginal del artículo 688 LEC y mientras no se cancele dicha nota marginal por el Juzgado número 4 de Ontinyent en el mismo procedimiento de ejecución número 860/2021 por mandamiento judicial firme, no puede cancelarse la hipoteca por motivos distintos de la propia ejecución.

Puesto que extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución, “en tanto no se cancele por mandamiento del letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”.

Esta regla general es también aplicable a la cancelación por caducidad de las hipotecas de máximo, por cuanto se encuentra también imposibilitada dicha cancelación desde el momento que consta en el Registro de la Propiedad la nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

Segundo.

No ha transcurrido el plazo de caducidad o extinción legal a que se refiere el artículo 82, párrafo 5.º, 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 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.”

Puesto que en la instancia privada mediante la cual se solicita, conforme al párrafo segundo del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de una inscripción de hipoteca, el presentante alega que es una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito, que garantizaba el saldo final de la misma a favor del acreedor “Gandara, S.V.”, siendo el plazo de vencimiento pactado expresamente por las partes de 7 años, prorrogado tácitamente por un año hasta un plazo de cinco anualidades, salvo que alguna de las partes notifique notarialmente a la otra su voluntad en contra por correo certificado con acuse de recibo. La fecha del otorgamiento del préstamo hipotecario es de 4 de mayo de 2011, en escritura otorgada por el Notario don Alfonso Maldonado Rubio, protocolo 325, por lo tanto en ningún caso ha transcurrido el plazo de caducidad, previsto en el artículo 82.5 L.H, que es de 20 años más uno desde el vencimiento de la obligación garantizada. Por lo que no puede considerarse que ha transcurrido de plazo de caducidad alegado por el presentante.

Conclusión: para cancelar la hipoteca sería necesario, cancelar la nota marginal de expedida certificación mediante mandamiento judicial firme dictado en el mismo procedimiento de ejecución y el consentimiento del acreedor hipotecario, puesto que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda judicial y se vulneraría el principio de tracto sucesivo por no constar el consentimiento del acreedor hipotecario, así como la tutela judicial efectiva prevista en el art 24 de la Constitución Española.

– Fundamentos de Derecho:

Artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 1, 38, 40, 79, 82, 103, 105, 118, 128, 131, 142, 153, 210, 325 y 326; de la Ley Hipotecaria; 166, 174 a 177, 193 y 353 del Reglamento Hipotecario; 688 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 23 de noviembre de 2004 y 10 de diciembre de 2013; 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 y 4 de mayo de 2005, 11 y 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre y 24 de octubre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio y 24 de septiembre de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 28 de mayo, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 y 27 de enero, 26 de febrero y 9 de abril de 2014, 9 de enero, 8 de abril, 27 de octubre y 2 de diciembre de 2015, 13 y 21 de abril, 26 de mayo, 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, 18 de abril, 21 de mayo y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo, 19 de junio y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril, 9 de junio, 16 de julio, 13 de septiembre y 4 de octubre de 2021 y 13 de junio de 2022.

Contra la presente calificación (...).

Albaida, a fecha del sello electrónico subsiguiente La Registradora de la Propiedad Fdo. D.^a Gema Reig Palmero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gema Reig Palmero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Albaida a día once de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. E. G. C. interpuso recurso el día 4 de marzo de 2025 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera.—Que dicha finca tiene una carga inscrita de hipoteca de máximos a favor de Banco de Valencia, si bien por sucesión por compra de cartera de créditos la misma consta inscrita a favor de Gandara SV.

Tal hipoteca fue suscrita por la mercantil el 11 de Mayo de 2011 por “Sisproel SL” y yo ostento la condición de hipotecante no deudor.

Que en el título hipotecario inscrito se determina que estamos ante una hipoteca autónoma y de plazo determinado desde la fecha de firma de tal hipoteca, no estando sujeta a ningún vencimiento de ninguna operación de las que se garantiza.

El plazo estipulado en el propio título inscrito lo fue por 7 años, con prórrogas anuales de hasta 5 años más.

En su momento fue denunciada a la entidad sucesora de Banco de Valencia (entonces, La Caixa) la no prórroga de aval mediante Acta de Notificación Notarial de 22 de Febrero de 2018, dentro del plazo establecido al efecto, con lo que tal aval tiene la consideración de no prorrogado y extinguido a todos los efectos legales, si bien la inscripción subsiste por ser el acreedor un tercero.

No obstante, cuando se solicitó en fecha 30 de diciembre de 2019 la baja de la inscripción de la hipoteca por haber caducado el plazo legal acordado, fue denegada por esta misma Registradora al entender la existencia de determinados defectos.

Que no estando de acuerdo con la calificación provisional ni con los defectos señalados, que en su momento, esta Registradora sí consideró subsanables, se procedió a recurrir tal calificación negativa y es por lo que se elevó recurso gubernativo a

la DGRN, que tampoco iba a ser admitido, aunque finalmente fue elevado a la superioridad y en la que se exponía lo que sigue:

- Que el recurso estaba firmado por el titular registral cuya cancelación de Hipoteca se solicitaba, no necesitando ningún apoderamiento, ni legitimación;
- Que el aval fue No prorrogado por acta notarial de fecha 22 de Febrero de 2018 a quien era titular real y registral en ese momento;
- Que esta parte desconocía que desde la venta de cartera de créditos a Gandara SV está constara inscrita a su favor;
- Que estamos ante una hipoteca flotante que garantiza varias operaciones mercantiles y no ante una Hipoteca de Máximo de Garantía de Cuenta Corriente como se indicó calificación negativa primera.
- Que hay que estar al plazo legal de caducidad convenido en escritura y en sus Prórrogas, y el dies a quo es el momento de la firma de la escritura, y no al momento de cerrar la cuenta corriente por la entidad, pues esta no es la naturaleza de la hipoteca inscrita.
- Que el plazo es de caducidad y no prescripción.

La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resolvió el recurso en fecha 27 de Julio de 2020 y en conclusión se indicó que:

- Se admite la presentación del recurso porque va firmado por titular;
- Que la naturaleza de la hipoteca es “flotante” y autónoma y no de garantía de cuenta de crédito, sino de diversas operaciones mercantiles del acreedor, que incluso algunas ni siquiera están determinadas, y que la cuenta corriente es solo para apuntes contables del saldo deudor de tales operaciones;
- Que es de aplicación el art. 153 bis LH con lo que el plazo comienza a contar desde que se firma la Hipoteca pues no es accesorio de ninguna operación, sino que es autónoma, por lo que su plazo es de caducidad y no cabe interrupción como lo sería la prescripción.
- Que la conclusión es que la no prórroga hubiera sido válida y con entidad para cancelar la hipoteca por la caducidad (ex art. 82.2 de la LH) si no estuviera inscrita a favor de un tercero, pero siendo así se prorroga la inscripción hasta la última de sus prórrogas salvo que se denuncie la prórroga del Aval con las formalidades que se requieren en la escritura de hipoteca.

Que la realidad es que se establecieron prórrogas anuales hasta 5 años más, caducando automáticamente el 4 de mayo de 2023, y visto que ninguna ejecución pesa sobre esa finca y a la vista de lo decidido en el cuerpo de la resolución de la DGRN, debe procederse a la cancelación de la hipoteca de forma automática, sin mayor requisito que el transcurso del tiempo.

No obstante, habida cuenta que la mercantil Gandara SV desconocía la no prórroga del aval y teniendo inscrito su derecho, ésta procedió a la ejecución si bien solicitó el desistimiento al cercionarse [sic] de que no se había prorrogado el aval hipotecario que pretendía ejecutar al remitírsele comunicación fehaciente de la no prórroga del aval.

Que en la solicitud de cancelación de la carga hipotecaria se aportó como Doc. 1 la resolución de la DGRN y como Doc. 2 la comunicación fehaciente a Gandara SV en la que se le adjunta el acta de no prórroga del aval, así como Doc. 3 el Decreto de desistimiento del proceso de ejecución interpuesto en 2021.

Nada se indica en la calificación que se recurre de la documental referida, pues solo se hace referencia a la instancia presentada, y a mi autorización a la presentadora, pero nada más.

Segunda.–Que, la Registradora de Instancia ha procedido a la denegación de la cancelación mediante nota negativa en la que expone, como primer defecto, que no se puede cancelar la hipoteca por cuanto consta anotada una nota marginal de expedición de dominio y cargas, al parecer del proceso de ejecución cuyo archivo por desistimiento

se aporta en la solicitud y en la que yo no fui emplazado y no fui parte (sin acceso al mandamiento de cancelación), por tanto, no tenía conocimiento de la falta de presentación del mandamiento de cancelación de nota marginal por quien fue el ejecutante en tal procedimiento.

(...) Resaltar que este defecto es subsanable, pero nada se indica en la resolución que se recurre.

No obstante, se ha conseguido tal mandamiento y se ha presentado en el libro diario para la cancelación de nota marginal (...).

Tercera.—Que de forma reiterativa y maliciosa, y pese a constar aportado en la solicitud de cancelación la resolución de la DGRN de fecha 27 de Febrero de 2020, por parte de la Registradora de Instancia se insiste que estamos ante una hipoteca que garantiza una cuenta corriente de crédito y que el día a quo comienza al vencimiento de tal cuenta, sin observar lo resuelto por la DGRN en la Resolución citada en el extensísimo Fundamento de Derecho 3.º en el que este asunto de fondo ya fue resuelto, y en el que se declara que la caducidad consta en el título inscrito, pues estamos ante una hipoteca flotante autónoma y que garantiza una multitud de operaciones mercantiles de un tercero, de las que no depende para su vencimiento.

En esta resolución se le recuerda a esta Registradora la diferencia existente entre las hipotecas (de máximo o no) flotantes y de cuenta corriente, en las que las flotantes, tienen un plazo desde su firma y son independientes de los negocios que garantizan, como es el caso, que nada tienen que ver con las que garantizan una cuenta corriente. Y se concluye que el título inscrito es una hipoteca de máximo flotante con fecha de caducidad determinada a la última de sus prórrogas (11 de mayo de 2023).

Vemos, que se ha denegado mi derecho y perjudicado mis intereses de forma reiterada y obstativa, por no aplicar la norma del art. 82.2.º de la Ley hipotecaria en relación con el art 153 bis de la Ley Hipotecaria y el art. 245 del Reglamento Hipotecario.

Lo que más llama la atención, es la exigencia de escritura pública y consentimiento del titular, cuando el Fundamento de Derecho 5 de la Resolución esmentada [sic] ya indicó que “deben rechazarse los argumentos de exigir escritura pública y consentimiento del acreedor hipotecario, ex artículos 3, 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, considerándose, como regla suficiente la solicitud de cancelación en instancia privada firmada por el titular registral del dominio o cualquier derecho sobre la finca gravada”.

Es más, además en este mismo fundamento proscribe la posibilidad de interrupción de prescripción de la acción hipotecaria alguna, por cuanto las hipotecas flotantes tienen un plazo de caducidad desde su firma y no de prescripción.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de marzo de 2025 ratificando su nota de calificación 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, 103, 105, 118, 128, 142, 153, 153 bis y 325 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 166, 174 a 177 y 193 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2004; 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, 13 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, 19 de junio 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, 19 de abril, 9 de junio, 16 de julio, 13 de septiembre y 4 de octubre de 2021, 13 y 24 de mayo y 13 de junio de 2022, 1 de febrero y 27 de marzo de 2023 y 26 de julio de 2024, relativas a la caducidad de los asientos registrales de hipoteca.

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 inscripción de hipoteca de máximo, cancelación de hipoteca que ya fue solicitada por el mismo motivo en diciembre de 2019 y que fue objeto de la Resolución desestimatoria -por la razón que consta en el fundamento de Derecho sexto- de este Centro Directivo de 27 de julio de 2020.

En aquel momento los hechos que concurrieron fueron los siguientes:

«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 inscripción de hipoteca, que la registradora de la propiedad de Albaida califica como una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito, que garantizaba el saldo final de la misma a favor, inicialmente del Banco de Valencia SA, concurriendo, además, las siguientes circunstancias:

– Primero, que en el texto de la inscripción de hipoteca que se pretende cancelar, la inscripción 2.^a, junto con el plazo de su duración al que luego se aludirá, se hace referencia constante a la constitución de hipoteca al amparo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

Segundo, que al margen de la citada inscripción 2.^a de hipoteca consta la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria, así como la nota marginal de terminación de dicha ejecución.

Tercero, que dicha hipoteca fue objeto de transmisión por la inscripción 3.^a de fecha 29 de abril de 2019, en virtud de sucesión universal por absorción, a favor de Caixabank SA; y por la inscripción 4.^a de fecha 14 de enero de 2020 (presentada en el Registro de la Propiedad el 15 de noviembre de 2019), por cesión singular del crédito hipotecario, a favor de la mercantil Gándara SV.»

2. En el momento de presentarse este nuevo recurso, concurren las siguientes nuevas circunstancias en el historial registral de la finca hipotecada, las cuales deben tenerse en cuenta para su resolución:

Primero, que al margen de la citada inscripción 2.^a de hipoteca consta una nueva nota marginal de expedición de la certificación de dominio y carga, a efectos de la ejecución hipotecaria número 860/2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ontinyent, extendida el día 8 de noviembre de 2023, a instancias del actual titular registral de la hipoteca, la sociedad luxemburguesa «Gándara SV», y, segundo, que con el recurso se aporta copia de decreto del indicado Juzgado, de fecha 12 de diciembre de 2023, respecto del que no consta su firmeza, en el que se ordena la cancelación de la nota marginal practicada en el Registro de la Propiedad expresiva de la existencia de la repetida ejecución hipotecaria.

3. En la citada Resolución de 27 de julio de 2020, al margen de la cuestión de si el recurso debía ser admitido a trámite por falta de legitimación representativa del

recurrente, que no es aplicable en este caso, respecto del tipo o categoría de la hipoteca que se pretende cancelar se señalaba:

«3. En cuanto a la cuestión de fondo, en el presente supuesto concurren una serie de circunstancias particulares, que inciden en la determinación de la caducidad y cancelación de la inscripción solicitada y que, en consecuencia, deben ser analizadas.

La primera y más importante de ellas, la determinación de la naturaleza de la hipoteca inscrita, pues si bien en el acta de inscripción se inscribe «una hipoteca de máximo» y que en la redacción del asiento, antes de la transcripción de las estipulaciones financieras se indica que «(...) en garantía de una cuenta de crédito, formalizan hipoteca de máximo sobre esta finca (...)»; lo cierto es que del conjunto de la inscripción no parece que la hipoteca constituida sea una «hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito», como afirma la registradora de la propiedad en su nota de calificación y en su informe, sino más bien una hipoteca de máximo de las denominadas flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

Así, en la estipulación primera se señalan como obligaciones garantizadas un conjunto extenso de operaciones financieras de diversa índole (anticipos y descuentos de efectos, créditos documentarios, financiación de importaciones y exportaciones, leasings, préstamos, créditos, avales, saldos negativos de cuentas corrientes y de ahorro, responsabilidad como fiador y otras obligaciones accesorias) que la parte prestataria tiene concertada con la entidad de crédito garantizada y aquellas del mismo tipo que se concierten en el futuro. Y, en la estipulación Segunda, si bien se indica que se abrirá «una cuenta» a favor de la parte acreditada, se indica que su finalidad es meramente contable y no novatoria: «a los efectos de asentar en ella al el límite garantizado con la hipoteca, las cantidades que adeude la mercantil Sistemas de Protección Eléctrica SL como consecuencia de las operaciones descritas anteriormente, adeudo que no supondrá novación de las operaciones garantizadas», añadiéndose que dicha cuenta se registrará por sus normas naturales, los usos del comercio bancario y los artículos 153 bis de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento.

En concreto, respecto del plazo estipulado, el mismo no se establece como un plazo de duración de una cuenta corriente, sino que expresamente se indica que «(...) la hipoteca se constituye por plazo de siete años, a cuyo vencimiento se entenderá prorrogada tácitamente por un año hasta un máximo de cinco anualidades más, salvo que alguna de las partes notifique notarialmente a la otra su voluntad en contra por correo certificado con acuse de recibo, al menos sesenta días antes del vencimiento de cada periodo anual. (...)».

Además, en la estipulación quinta se señala que «la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por el banco en la forma convenida en la escritura, observándose, en su caso, cuanto al efecto se dispone en los artículos 153 bis de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento (...)» y, finalmente, en la estipulación séptima de constitución de hipoteca se pacta la constitución de hipoteca a favor del banco «al amparo de lo establecido en los artículos 153 bis de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento».

Esta naturaleza tiene gran importancia práctica ya que en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, por lo cual la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 8, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, en las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo 2, y 153 bis de la Ley Hipotecaria).

De los términos dimanantes de la escritura de préstamo hipotecario anteriormente expuestos, se concluye que la hipoteca de que se trata tiene la naturaleza de «máximo

flotante» y, en consecuencia, el asiento registral de derecho real de hipoteca es susceptible de cancelación de caducidad al transcurrir el plazo convenido.»

En consecuencia, con base en los mismos argumentos, a los efectos de esta Resolución, procede ratificar esa naturaleza de hipoteca flotante de la hipoteca que se trata de cancelar, por más que la registradora de la Propiedad calificante siga insistiendo en que se trata de una hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito, ignorando la Resolución ya recaída sobre esta cuestión.

4. Igualmente, en la citada Resolución de 27 de julio de 2020, respecto de la naturaleza de la hipoteca flotante, se decía:

«4. El artículo 153-bis de la Ley Hipotecaria eleva el plazo de duración de la hipoteca flotante, cualquiera que fuere el número, clase o naturaleza de las obligaciones garantizadas ya que no distingue a este respecto, al carácter de requisito estructural o de constitución de la misma, de tal manera que sin el mismo no se podrá inscribir la hipoteca.

Este plazo de duración de la hipoteca flotante no tiene que coincidir con el plazo de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, porque en la hipoteca flotante no existe la accesoriedad propia del resto de las hipotecas que garantizan una única obligación, siendo esta la razón por la que la Ley ha establecido la necesidad de dicho pacto, ya que la duración de las distintas obligaciones garantizadas pueden no coincidir entre sí, e incluso ser desconocida en el momento de constitución de la hipoteca flotante por incluir ésta la garantía de obligaciones futuras aun no nacidas ni pactados sus términos definitorios.

La consecuencia jurídica más importante de la fijación de este plazo, propio de duración de la hipoteca flotante o global, es que, como queda señalado, su duración no vendrá determinada, por accesoriedad, por el plazo de la obligación única garantizada, a partir del cual empezaría a operar la prescripción de la acción ejecutiva hipotecaria o la caducidad del derecho real de hipoteca -arts. 128 y 82-5 LH-, no pudiéndose cancelar la hipoteca hasta el transcurso de esos segundos plazos. Según se señaló en la resolución de 22 de septiembre de 2016, el plazo de duración propio de la hipoteca flotante opera como un plazo de caducidad del asiento registral correspondiente, el cual se cancelará automáticamente llegado su vencimiento en aplicación del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario, a semejanza de lo que ocurre con las anotaciones preventivas, salvo que en tal momento conste practicada la nota marginal acreditativa de que se ha iniciado la ejecución de la hipoteca por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 82 párrafo 5 de la Ley Hipotecaria.

Precisamente es este efecto jurídico tan radical de caducidad, como ya se indicaba en la resolución de 13 de abril de 2016, el que motiva que en la práctica bancaria el plazo de duración de las hipotecas flotantes no se haga coincidir con la fecha de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, ni siquiera de la de mayor duración, sino que en las mismas se suele fijar, en presencia sólo de obligaciones presentes, en un margen temporal superior al de la obligación garantizada más longeva para posibilitar el ejercicio de la acción ejecutiva en caso de impago de alguno de los últimos vencimientos de las obligaciones garantizadas. A partir de esta circunstancia, válida, por responder a una causa adecuada, y específica de este tipo de hipotecas, el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria no establece ninguna limitación a la fijación de dicho plazo por lo que debe tenerse como ajustado a derecho el establecer la posibilidad de prórrogas, siempre que figure una duración máxima».

5. En consecuencia, se seguía señalando en la repetida Resolución de 27 de julio de 2020, respecto a la repercusión en la caducidad de la hipoteca flotante de la existencia de la nota marginal de la expedición de certificación de dominio y cargas, que:

«5. En consecuencia, al tratarse de una hipoteca flotante aquella que se pretende cancelar por caducidad, deben rechazarse los argumentos de la nota de calificación

recurrida de exigir escritura pública y consentimiento del acreedor hipotecario inscrito, ex artículos 3, 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, considerándose, como regla, suficiente la solicitud de cancelación en instancia privada firmada por el titular registral del dominio o cualquier derecho sobre la finca gravada.

Sentada esa regla general, debe analizarse la repercusión que puede tener en el supuesto objeto de este expediente la interrupción del plazo de caducidad por el ejercicio de la acción hipotecaria, reflejada en el Registro de la Propiedad por la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución e interrupción del plazo, practicada el día 31 de octubre de 2018, y cancelada el día 16 de enero de 2020.

La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2014, respecto del supuesto de cancelación de la hipoteca al amparo del párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley hipotecario [sic], constando en el Registro de la Propiedad la nota marginal de haberse expedido certificación de cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria, caben dos posibilidades en orden a la cancelación de las hipotecas por caducidad: a) Que la nota marginal se expida después de haber vencido el plazo de vencimiento de la obligación garantizada. En este caso, la nota interrumpe el plazo de prescripción de la acción hipotecaria (artículo 1973 del Código Civil), de modo que dicho plazo (el del artículo 1964 de dicho cuerpo legal) empieza a contar desde la fecha de la extensión de la nota marginal, y en consecuencia hasta transcurridos veintiún años desde dicha fecha no se podrá cancelar la hipoteca por caducidad legal (artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria). Y b) que la nota marginal se extienda antes de haber vencido la obligación garantizada. En este supuesto, nada interrumpe la nota, pues ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente (al menos desde la perspectiva registral), por lo que, en este caso, el plazo de veintiún años que posibilita la cancelación de la hipoteca por caducidad legal habrá de contarse a partir de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada. Y respecto de la particularidad de hallarse cancelada la nota marginal de expedición de certificación de cargas, que concurre en este supuesto, la misma resolución citada señala que caben tres posibilidades: a) que la fecha de inicio de la prescripción de la acción hipotecaria sea la del vencimiento de la obligación garantizada; b) que la fecha a partir de la cual haya que contar los veintiún años exigidos por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sea la del mandamiento de cancelación de la nota marginal; y c) que los veintiún años deben contarse desde la fecha en que la nota marginal se extendió, que es por la que se inclinó este Centro Directivo.

Ahora bien, esta doctrina no puede aplicarse a la cancelación por caducidad de las hipotecas flotantes por cuanto en éstas la caducidad del asiento registral no se encuentra condicionada a la presunción de prescripción de acción real hipotecaria (y consecuentemente a que aparezca posteriormente al cierre de la cuenta corriente o al último plazo del préstamo una nota marginal de inicio de la ejecución hipotecaria); sino que opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, salvo que en ese momento constare en el Registro de la Propiedad la nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

El efecto de la constancia registral de la cancelación de la referida nota marginal produce el efecto de permitir operar automáticamente las consecuencias que respecto de la caducidad de la inscripción de la hipoteca se hubieren pactado, es decir, la de permitir solicitar inmediatamente esa cancelación por caducidad de la inscripción, salvo que se hubieren previsto prórrogas al plazo de duración de la hipoteca, en cuyo caso deberá estarse a lo que se hubiere convenido al respecto, en este caso la necesidad de acreditar que tales prórrogas no han tenido lugar porque alguna de las partes ha notificado notarialmente a la otra su voluntad en contra de la prórroga con al menos sesenta días antes del vencimiento de cada periodo anual. La cancelación judicial de la referida nota marginal por desestimación de la ejecución no implica la no existencia de prórrogas, sino únicamente que el concreto crédito reclamado no es exigible, sin

prejuzgar la vigencia de la hipoteca flotante en garantía del resto de las obligaciones cubiertas, ya se encuentren nacidas, ya puedan nacer en el futuro, entre las partes contratantes.»

6. Por último, en cuanto a la validez del pacto de no prórroga del plazo de la hipoteca para el supuesto que una de las partes notifique notarialmente a la otra su voluntad en contra por correo certificado con aviso de recibo, al menos sesenta días antes del vencimiento del plazo inicial o de cada período anual de prórroga, la repetida Resolución de 27 de julio de 2020 señalaba en su fundamento de Derecho sexto que:

«(...) ya se ha pronunciado favorablemente esta Dirección General, entre otras en la reciente resolución de 10 de septiembre de 2019, referida a un supuesto de caducidad de la hipoteca puramente convencional y perfectamente aplicable a las hipotecas flotantes, al no contener el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria norma alguna en contra.

Así, esa resolución señala que si bien es admisible que el derecho real de hipoteca se constituya por una duración determinada (ver artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), y consiguientemente sea posible la cancelación de la inscripción de hipoteca por caducidad, dicha cancelación ha de sujetarse a lo que, además del transcurso del plazo, hubieran eventualmente convenido las partes. Por ello, pactado en la escritura de constitución de la hipoteca que ésta podría cancelarse transcurrido un determinado plazo, pero siempre que el hipotecante otorgase acta notarial previa notificación al acreedor (con el fin de que éste pudiera oponerse a la cancelación, en el supuesto de la resolución), no basta para obtener la cancelación con que así lo solicite el hipotecante, mediante instancia, una vez transcurrido el plazo pactado, sino que deberá aquél ajustarse a lo pactado al tiempo de constituir la hipoteca y acompañar la citada acta de notificación.

En el supuesto objeto de este recurso el hipotecante ha presentado, junto con la instancia de solicitud de la cancelación, un acta notarial de notificación de oposición a la prórroga tácita del plazo de la inscripción de hipoteca, de fecha 22 de febrero de 2018, es decir, cumpliendo el plazo anticipado de sesenta días pactado, dirigida a la entidad Caixabank SA, titular registral de la hipoteca según la inscripción 3.^a de 29 de abril de 2019, como sucesora universal por absorción de la primitiva entidad acreedora el Banco de Valencia SA.

Desde esta exclusiva perspectiva, la cancelación solicitada debería practicarse; pero concurre, finalmente, en este supuesto, como consta en Fundamento de Derecho primero, la circunstancia de que en el momento de presentación en el Registro de la Propiedad de dicha instancia de cancelación y del acta notarial, la hipoteca figuraba ya inscrita a favor de una entidad jurídica, la mercantil Gándara SV, distinta de aquella con la que se practicó la notificación contraria a la prórroga.

Dado que ningún convenio entre las partes con relación a la hipoteca puede tener efectos contra tercero si no se hace constar en el Registro (véase artículo 144 LH) respecto de dicho cesionario el plazo de duración de la hipoteca debe entenderse prorrogado.»

7. Al no ser idénticas las circunstancias concurrentes en el momento de la interposición de este recurso, las cuales constan en el fundamento de Derecho segundo, que las que originaron la Resolución de 27 de julio de 2020, debe analizarse la repercusión de esas nuevas circunstancias a los efectos de resolver este expediente.

En primer lugar, al haber transcurrido ya el plazo máximo posible de duración de la hipoteca, que era de doce años desde el 4 de mayo de 2011, incluidas sus prórrogas, no procede mantener el mismo defecto que originó la desestimación anterior, defecto que consistía en la falta de remisión al verdadero acreedor hipotecario del acta notarial de notificación de oposición a la prórroga tácita del plazo de la hipoteca, pues la verificación de dicha notificación ha devenida superflua.

Sin embargo, al constar ahora vigente una nueva nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, referida a un nuevo procedimiento de ejecución

hipotecaria, debe reiterarse que respecto de las hipotecas flotantes si bien su caducidad opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, la cancelación de su inscripción por tal caducidad no procede si consta en el Registro de la Propiedad una nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos; circunstancia o defecto por el que procede desestimar en este caso el recurso objeto de esta Resolución.

Por otra parte, la incorporación al recurso de copia del decreto judicial en el que se ordena la cancelación de la citada nota marginal por sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, no puede tenerse en cuenta por cuanto se trate de un documento que no ha sido el objeto de la calificación registral al no haberse presentado en debida forma en el Registro de la Propiedad, ya que es doctrina reiterada de esta Dirección General que en la tramitación de los recursos contra la calificación registral no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador por no haber sido objeto de presentación en tiempo y forma, y que, sin embargo, se aporten al interponer el recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Como ya se ha expuesto anteriormente, el efecto de la cancelación de la referida nota marginal de existencia de una procedimiento de ejecución hipotecaria es el de permitir operar automáticamente las consecuencias que respecto de la caducidad de la inscripción de la hipoteca flotante se hubieren pactado, es decir, la de permitir solicitar inmediatamente esa cancelación por caducidad de la inscripción, siempre que también hubiere transcurrido el plazo de vigencia de las prórrogas pactadas o se acredite que tales prórrogas no han tenido lugar porque alguna de las partes ha notificado notarialmente a la otra su voluntad en contra de la prórroga conforme a lo que se hubiere convenido.

Por tanto, para poder cancelar por caducidad la inscripción de hipoteca objeto de este recurso, deberá presentarse formalmente a inscripción, como documento independiente, mandamiento judicial firmado de forma manuscrita o electrónicamente del decreto en el que se ordena la cancelación de la nota marginal practicada en el Registro de la Propiedad expresiva de la existencia de la repetida ejecución hipotecaria, mandamiento en el que debe constar la firmeza del decreto que se documenta, en cuanto a que su efecto propio será la cancelación de un asiento registral, la repetida nota marginal (vid. artículos 82 de la Ley Hipotecaria, 207.2 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 165 y 174.3.º del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 14 de diciembre de 2001 y 29 de octubre de 2015, entre otras). A estos efectos en el recurso se expone que la parte recurrente ha obtenido el correspondiente mandamiento judicial de cancelación de la nota marginal y que el mismo ya se ha presentado en el Libro Diario del Registro, a cuya calificación y despacho se ha de estar ahora.

Posteriormente el interesado deberá volver a presentar en el Registro la instancia de solicitud de cancelación de la hipoteca flotante por caducidad, la cual podrá ser practicada si se mantienen las circunstancias concurrentes en este expediente, sin necesidad de la presentación de una escritura pública de cancelación de la hipoteca por consentimiento expreso del titular registral de la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota calificación impugnada en los términos expuestos.

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, 27 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.