



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Oviedo n.º 4 a practicar la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia.

(BOE de 11 de febrero de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Hipoteca de máximo. Cancelación por caducidad. Constitución de la hipoteca por plazo determinado. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado, 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 aquel). Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable el 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 al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación del párrafo quinto del mismo artículo, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito. 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 se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca. 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.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 513.2, 529, 546.4, 1.280 y ss., 1.843.3, 1.964 y 1.969.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 79, 82, 105, 128 y 142.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por doña M. U. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Oviedo número 4, doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, a practicar la cancelación de una hipoteca solicitada en virtud de instancia.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña M. U. A., con firma legitimada por el notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, el 26 de agosto de 2014 se solicita la cancelación por caducidad de la inscripción 11ª de hipoteca que grava la finca registral número 17.252 de Oviedo secc. 5ª, así como la inscripción 14ª de modificación y cancelación parcial de la misma, conforme a los artículos 79.2ª y 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, junto a copia autorizada de las escrituras números 2.216/2004 y 1.944/2010 del protocolo del notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, autorizadas los días 30 de julio de 2004 y 8 de octubre de 2010, fue calificada el día 16 de septiembre de 2014 con la siguiente nota extendida por la registradora de la Propiedad interina, doña Marta Isabel Fernández Urrusuno: «Previo examen y calificación, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes Reglamento el precedente documento, que se presentó el veintiséis de agosto de dos mil catorce, bajo asiento 107 del Diario 84, tras examinar los antecedentes del Registro se acuerda no practicar la cancelación solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. I–Se presenta Instancia privada suscrita el 14 de agosto de 2014 por doña M. U. A., con firma legitimada por el Notario de Oviedo don José Antonio Caicoya Cores el veintiséis de agosto de dos mil catorce, nº 944 de su Libro Indicador, por la que en su condición de propietaria de la finca registral nº 17.252 de Oviedo secc. 5ª, solicita la cancelación por caducidad de la inscripción 11ª de hipoteca que grava dicha finca, así como de la inscripción 14ª de modificación parcial y cancelación parcial de la misma, de conformidad con lo establecido en los artículos 79.2ª y 82.2 de la Ley Hipotecaria. II De la inscripción 11ª de hipoteca de máximo, cuya cancelación se solicita, fechada el 14 de octubre de 2004, que fue formalizada en escritura autorizada el 30 de julio de 2004 por el Notario de Oviedo don José Antonio Caicoya Cores, nº 1216 de protocolo, resulta que la sociedad Construcciones F.A. Colunga SA solicitó y obtuvo del Banco Pastor SA la siguiente operación: Póliza de Crédito número (...) por un límite de 1.600.000 euros, formalizada en Oviedo el treinta de Julio de dos mil cuatro, con vencimiento el treinta de Junio de dos mil cinco y que «como superposición de garantía del pago de todas las cantidades que resulten a favor de Banco Pastor SA por razón de la referida operación de crédito y de sus sucesivas renovaciones y/o ampliaciones, con un máximo de diez años, los esposos don F. A. C. y doña M. U. A... constituyen hipoteca sobre la finca 17.252 Oviedo 5ª a favor de Banco Pastor para responder de: hasta la cantidad de 1.600.000 euros por principal; de hasta un máximo de 224.000 euros de intereses moratorios de seis meses, calculados desde la fecha del cierre de la cuenta, al tipo del 28 % anual; hasta un máximo de 218.880 euros por costas procesales y hasta un máximo de 54.720 euros por gastos de comunidad, impuestos, primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada, si los hubiere». Se pacta (estipulación segunda) que «el plazo de garantía de la presente hipoteca comprende desde el 30 de julio de 2004 (fecha de otorgamiento de la escritura) hasta

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

el día 30 de junio del año 2014. No obstante, las partes podrán denunciar con treinta días de antelación la finalización del contrato; si la denuncia la efectuase la titular, el Banco podrá (declarar) en este caso vencidas las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca, y proceder a su adeudo en la cuenta hipotecaria, viniendo obligada la deudora al reembolso de las cantidades debidas por principal, intereses, comisiones y gastos. En todo caso, vencido natural o anticipadamente el plazo, el Banco podrá cerrar la cuenta liquidatoria y exigir el pago de su saldo». Y en estipulación octava, que «a efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por el Banco, el cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día del cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de la copia autorizada de la escritura que se registra y del Contrato de Crédito, así como el Acta notarial que incorpore el certificado expedido por el Banco, del saldo que resulte a cargo de la beneficiaria, acreditando que la liquidación se ha practicado en la forma pactada en esta cláusula por las partes y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la deudora». III—En la inscripción 14ª, de fecha 24 de diciembre de 2010, practicada en virtud de escritura autorizada el 8 de octubre de 2010 por el mismo fedatario, Sr. Caicoya Cores, nº 1944 de protocolo, se hace constar que las características de la operación de crédito garantizada con la hipoteca de la inscripción 11ª son en la actualidad las siguientes: Póliza de crédito número (...), por un límite de 1.000.000 de euros, formalizada en Oviedo el nueve de septiembre del año dos mil diez, con vencimiento el nueve de septiembre de dos mil once, y deseando, como consecuencia de la variación expresada, reducir el principal garantizado con la hipoteca en 600.000 euros, cancelan parcialmente el principal garantizado con la hipoteca en dicha cantidad y, en consecuencia, se modifica la redacción de la Cláusula primera de la escritura, y la propia inscripción, en los siguientes términos: «Como superposición de garantía del pago de todas las cantidades que resulten a favor de Banco Pastor SA por razón de la operación de crédito descrita en exponiendo 2º de esta escritura y de sus sucesivas renovaciones y/o ampliaciones, con un máximo de diez años, don F. A. C. y doña M. U. A... constituyen hipoteca sobre la finca 17.252 Oviedo 5ª a favor de Banco Pastor SA... para responder de: hasta la cantidad de 1.000.000 euros por principal; de hasta un máximo de 140.000 euros de intereses moratorios de seis meses, calculados desde la fecha del cierre de la cuenta, al tipo del 28% anual; y hasta un máximo de 136.800 euros por costas procesales y hasta un máximo de 34.200 euros por gastos de comunidad, impuestos, primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada, si los hubiere», dejando subsistentes y sin variación alguna, las demás condiciones y pactos de la escritura que causó la inscripción 11ª, objeto de modificación; quedando inscrita a favor de Banco Pastor SA la modificación parcial de la inscripción 11ª y consecuentemente con la renovación y reducción del límite de la operación garantizada queda cancelada parcialmente dicha hipoteca de la inscripción 11ª en los términos dichos. IV—Se acompaña copia autorizada de las citadas escrituras 2216/2004 y 1944/2010 del Notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores. V- Figura actualmente como titular registral de la finca doña M. U. A. (inscripción 17ª). Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1, 18, 38, 40, 79, 82, 128, 142, 153, 322, 323, 326 de la Ley Hipotecaria; 174, 179 de su Reglamento; 1.281 a 1.289, 1964 del Código Civil; y entre otras las Resoluciones DGRN de 6 de febrero de 1992, 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 10 de enero de 2014 se deniega la cancelación solicitada por los siguientes defectos: La regla general de nuestro ordenamiento hipotecario es la de que la rectificación del Registro, del que la cancelación no es más que una modalidad, precisa bien el consentimiento del titular registral, o bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente —arts. 1, 38, 40, 82.1 de la Ley Hipotecaria—, lo que determina el carácter excepcional de la hipótesis contemplada en el art. 82-2.º de dicha



www.civil-mercantil.com

ley, precisándose en consecuencia, para su operatividad que la extinción del derecho inscrito, según la ley o el título, resulte de manera clara e indubitada. Como señala la doctrina de la DGRN, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado, 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. 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 –Resolución de 17 octubre 1994–. 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 resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, pudiendo en tal caso solicitar la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, es decir, resultaría aplicable 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito. 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 se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca. 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 (Resolución 29 de septiembre de 2009). –En el caso concreto examinado no resulta con claridad que estemos ante un supuesto de caducidad convencional automática, entendiéndose por el funcionario que suscribe, que el plazo pactado parece referirse no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante ese término son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida. –Además, aún en el primer supuesto –plazo de caducidad convencional–, se entiende que sería aplicable el último párrafo del artículo 82 de la LH, esto es, que debe contarse además el plazo del año siguiente a que dicho precepto se refiere, plazo que no ha transcurrido en el caso examinado. – Tampoco se entienden cumplidos los requisitos establecidos por el último párrafo del artículo 82 LH para la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho. Por lo expuesto, se deniega la cancelación solicitada. Contra la precedente nota de calificación (...) Oviedo, a dieciséis de septiembre de dos mil catorce. El Registrador interino (firma ilegible y sello del Registro)».

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

Doña M. U. A. interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4 el día 15 de octubre de 2014. En dicho recurso alega lo siguiente: Primero. Sobre el llamado «carácter excepcional de la hipótesis contempladas en el artículo 82-2º de la Ley Hipotecaria». Tanto la norma del párrafo primero como la del párrafo segundo del segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no son excepcionales sino generales, ordinarias y comunes del Derecho Hipotecario. Las dos forman parte del llamado «Derecho Hipotecario Material», son Derecho Civil. Y por otra parte, cada uno de las citadas normas refleja, recoge y denota, independientemente cada una de ellas, el llamado «principio hipotecario del consentimiento»: la primera de ellas (artículo 82, párrafo primero) en su modalidad formal, y la segunda en su modalidad material, modalidad que se traduce, en definitiva, en que toda mutación patrimonial se asiente en la «voluntad concordada de las partes» (cfr. artículos 1.261, apartado 1º, 1.255, 1.258 y 1.278 del Código Civil). Consiguientemente, las dos normas debe ser objeto de una interpretación natural, o lo que es igual, que no existe fundamento jurídico alguno para utilizar en material de «interpretación» un criterio restrictivo en ninguna de las dos normas; y la exigencia de «claridad» para la extinción del derecho inscrito de la que habla la «calificación» recurrida, es exigible en el mismo grado tanto en la «operatividad» de la norma contenida en el artículo 82, párrafo primero, como en la «operatividad» de la norma del párrafo segundo de ese artículo. En este caso, la «causa denegatoria», de acuerdo con el artículo 79, apartado 2º y artículo 82, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, no puede ser otra que la consideración «título en cuya virtud se practicó la inscripción» no contiene tal pacto de extinción de la hipoteca el día 30 de junio de 2004, por expiración en esa fecha del plazo en que se constituyó; y la «motivación jurídica», de tal «causa denegatoria» no puede ser otra que la aplicación al citado contrato donde se contiene dicha cláusulas de alguna o algunas de al reglas las reglas generales sobre hermenéutica de los negocios jurídicos (artículos 1281 a 1289 del Código Civil, artículo 675 del Código Civil y artículo 6 de la Ley 7/1998, de 13 de abril); esto es el resultado de un proceso de interpretación que concluye atribuyendo claramente a dicho contrato el significado de que en el mismo no se contiene pacto de extinción automática de la hipoteca, y de la que se deriva la claridad de la decisión denegatoria. Pues bien, la calificación que deniega la cancelación «soltada», no dice ni una cosa ni otra. Ni se dice que del título en cuya virtud se practicó la inscripción no se deriva extinción del derecho escrito; ni señala los «motivos jurídicos» (artículo 1 del Código Civil) que puedan fundamentar la denegación de la cancelación solicitada. Aquí no se utiliza como «causa de denegación» que del título en virtud se practicó la inscripción no se deriva la extinción de la hipoteca sino en otra cosa, «en el caso examinado no resulta con claridad que estemos ante un supuesto de caducidad convencional automática» y ello porque «en el caso examinado no resulta con claridad que estemos ante un supuesto de caducidad convencional automática, entendiendo por el funcionario que suscribe que plazo pactado parece referirse no tanto a una plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante este término son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida». Aquí no sólo no se aporta norma jurídica (artículo 1 del Código Civil) que fundamente tal «causa de denegación» expuesta en la calificación, sino que la calificación está vulnerando los artículos 1281 y siguientes del Código Civil y el artículo 6 de la Ley 7/1998, de 13 de abril. Efectivamente el funcionario público llamado a resolver en Derecho, cuando considere que «los términos de un contrato no son claros» (artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil) –que lo que alega como «causa de denegación», necesariamente para lograr y alcanzar en Derecho esa obligada claridad– en este caso, sea para declarar que en el documento núm. 1 unido a este escrito, no existe pacto de cancelación automática de la hipoteca, sea para declarar lo contrario,- han de aplicar las paula interpretativa de «carácter subordinado y secundarias» contenidas en el resto de los preceptos (1.281, párrafo segundo,



www.civil-mercantil.com

1.282, 1.283, 1.284, 1.285, 1.286, 1.287, 1.288 y 1.289, párrafo primero, del Código Civil, y en este caso artículo 6 la Ley 7/1998, de 13 de abril –ver por todas la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1995)–. Lo que no cabe es, como se hace, denegar la cancelación solicitada, esgrimiendo como único «argumento» (en lo que ahora concierne), la falta de «claridad» que se atribuye al «título», cuando el principio de legalidad -artículos 1.281, párrafo segundo, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285, 1.286, 1.287, 1.288 y 1.289, párrafo primero, del Código Civil, y en este caso artículo 6 la Ley 7/1998, de 13 de abril– obliga en virtud de dichos preceptos, si considera que no se da el supuesto que permite aplicar la pauta o norma hermenéutica contenida en el artículo 1.281, párrafo primero, del Código Civil, a recurrir al resto de las normas hermenéuticas para atribuir al «título» un concreto y claro significado, del que se derive si se aplica, o no, el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y consiguientemente si concurre o no la causa de cancelación invocada (artículo 79, apartado 2, de la Ley Hipotecaria). No hay expresión de norma jurídica alguna (artículo 1 del Código Civil), que justifique el incumplimiento por parte de la calificación de los citados preceptos hermenéuticos, y con ello, la obligación de atribuir significado al «título» (documento núm. 1), a efectos de valorar si a resultas de ese significado procede, o no aplicar, el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y con ello la cancelación de las inscripciones hipotecarias pretendidas, por lo que se vulnera el artículo 19 bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y los preceptos citados en este párrafo; Segundo. Vulneración del artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil, y subsidiariamente vulneración del artículo 1.288 del Código Civil y artículo 6, apartado 2, de la Ley 7/1998, de 13 de abril). A. El pacto contenido en la «cláusula segunda», párrafo primero, recogido en la escritura pública de 30 de julio de 2004, dice: «Segunda. El plazo de garantía de la presente hipoteca comprende desde la presente fecha hasta el día 30 de junio de 2014». «No cabe tergiversar el sentido literal de las cláusulas para hacer prevalecer una intención distinta de la que éstas expresan con claridad», Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimoquinta, sentencia de 6 de marzo de 2014, número 74/2014, rec: 823/2012, Pte: Garrido Espa, Luis, lo que parece evidente ya que «...precisamente la finalidad del art. 1.281 párrafo primero del C. Civil no es otra que conseguir que no se tergiverse lo que parece claro (SS 4 junio 1964, 20 febrero 1984 y 30 de mayo 1991)» (Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1992, 30 de setiembre de 1993 y de 9 de julio de 1994). Aplicando «característica lógica» derivado del sentido semántico de tal «cláusula», y la norma jurídica contenida en el artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil, es evidente e indubitado que ahí se reproduce regla negocial que contiene pacto de «caducidad convencional automática», que produjo la extinción «ope legis» de la hipoteca (inscripciones 11ª y 14ª) el 30 de junio de 2014; B. Cabe aceptar a efectos meramente hipotéticos que en el «título» invocado (escritura pública de «hipoteca de máximo» de 30 de julio de 2004), se recogen también texto o textos que vienen materialmente a «oscurecer» el sentido semántico de dicha regla negocial, y susciten «dudas» que se reflejan en la calificación recurrida. Pues bien en ese caso, no hay que perder de vista que en tal «título» se recogen condiciones generales predisuestas por «Banco Pastor, S.A.» («cláusula novena» de dicha escritura pública de 30 de julio de 2004), y que por aplicación del artículo 6, apartado 2, de la Ley 7/1998, de 13 abril y el artículo 1.288 del Código Civil, «las dudas en la interpretación de las condiciones generales oscuras se resolverán a favor del adherente» –ver la doctrina establecida al respecto en Tribunal Supremo Sala Primera, Sentencia de 9 de julio 1999, número 656/1999, rec. 3943/1998 Pte: Almagro Nosete, José- de modo que «cualquier duda que pudiese ofrecer ha de ser resuelta en contra del quien de quien dicte las condiciones del contrato»– Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1954). Consiguientemente, tales eventuales «dudas» que se pueden suscitar en el proceso de interpretación declarativa, al tener su origen en textos que forman parte de «condiciones generales de la contratación» predisuestas por «Banco Pastor,



www.civil-mercantil.com

S.A.», de acuerdo con las normas y doctrina citadas en el párrafo anterior, no pueden «empañar», ni empañan, el significado recto, nítido y directo -«pacto de caducidad convencional automática»-, obtenido de la regla negocial plasmada en el párrafo primero de la «cláusula segunda», del «título», y C. Pero es más, sin perjuicio de lo anterior no existen posibilidad material de duda alguna. Efectivamente, la «duda» sólo puede devenir de la «cláusula primera» –evidentemente el párrafo segundo de la «cláusula segunda», nada tiene que ver ni con la «caducidad convencional automática» de la hipoteca, recogida en la regla negocial del párrafo primero y que ya hemos comentado en las letras precedentes; ni con el plazo de ejercicio de la acción hipotecaria-. Pues bien, las «sucesivas renovaciones y/o ampliaciones con un máximo de 10 años», desde 30 de julio de 2004, del contrato de crédito en cuenta corriente vencido el 30 de julio de 2007, a las que se extiende (o mejor, podría extenderse) la hipoteca, de existir no tuvieron acceso al Registro (artículo 144 y 81 de la Ley Hipotecaria). O lo que es lo mismo, no hay tales «renovaciones» («pactos de espera») ni «ampliaciones», y con ello no se da el hecho y supuesto fáctico que vinculado a la citada «cláusula primera» pudiera legítimamente suscitar la «duda», y Tercero. Vulneración del artículo 82, párrafo último, de la Ley Hipotecaria por aplicación indebida. La calificación en el párrafo penúltimo de los fundamentos de Derecho, considera que aun estimándose que estamos ante un «plazo de caducidad convencional automática», «se entiende que sería aplicable el último párrafo del artículo 82 de la LH, esto es, que debe contarse además el plazo del año siguiente a que dicho precepto se refiere, plazo que no ha transcurrido en el caso examinado». La norma que se recoge en el párrafo último del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no resulta de aplicación al caso ya que: En primer lugar, tal motivo de «cancelación» resulta de aplicación a «las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligaciones para las que no se hubiere pactado un plazo concreto de duración», y aquí la hipoteca está garantizando las obligaciones que la acreditada hubiere contraído con «Banco Pastor, S.A.» en un plazo concreto y determinado, hasta el 30 de julio de 2007. En segundo lugar, tal norma está regulando un supuesto diferente, al alegado por la recurrente –la recurrente planteó, como causa de la cancelación pedida «extinción por completo del derecho inscrito», por así resultar «del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción» (artículos 79.2º y 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria)–; la norma del artículo 82, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, en concreto, está regulando la cancelación de la hipoteca por «prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías», sea por aplicación del artículo 128 de la Ley Hipotecaria, sea por aplicación de un plazo de prescripción más breve «que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución». Por último, la calificación termina sus fundamentos de Derecho con la siguiente afirmación: «Tampoco se entienden cumplidos los requisitos establecidos por último párrafo del art. 82 LH para la cancelación por caducidad o extinción legal el derecho». De nuevo se vuelve a incurrir en infracción por aplicación indebida del artículo 82, párrafo último, de la Ley Hipotecaria. La caducidad de la hipoteca planteada en este caso por la recurrente por «caducidad convencional automática», está regulada como se ha dicho en el artículo 79, apartado 2º, y el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, en el que se establecen «los requisitos establecidos» para que se produzca dicha «caducidad». Nada que ver tales preceptos, y los supuestos en ellos regulados, con los «requisitos» establecidos en la norma del artículo 82, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria para la extinción de las hipotecas no por caducidad, sino por prescripción.

IV

Mediante escritos, de fecha 24 de octubre de 2014, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.



Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1.843.3, 1.964 y 1.969 del Código Civil; 79, 82, 105, 128 y 142 de la Ley Hipotecaria; 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, 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 y 4 de julio de 2013 y 10 de enero de 2014.

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 que se había constituido mediante escritura autorizada el día 30 de julio de 2004, constituida como «superposición de garantía del pago» de todas las cantidades que resulten a favor del banco acreedor por razón de determinada operación de crédito (póliza de crédito por un límite de 1.600.000 euros) y de sus sucesivas renovaciones o ampliaciones, con un máximo de diez años, de modo que la hipoteca garantiza hasta un máximo del principal indicado (–posteriormente reducida a 1.000.000 euros según otra escritura de 8 de octubre de 2010–), y además, hasta una cantidad máxima de intereses moratorios de seis meses calculados desde la fecha del cierre de la cuenta. En la cláusula segunda de la escritura se pacta lo siguiente: «El plazo de garantía de la presente hipoteca comprende desde la presente fecha [fecha de otorgamiento de la escritura, 30 de julio de 2004] hasta el día 30 de Junio del año 2014. No obstante lo anterior, las partes podrán denunciar con 30 días de antelación la finalización del contrato; si la denuncia la efectuase la titular, el Banco podrá declarar en este caso vencidas las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca, y proceder a su adeudo en la cuenta hipotecaria, viniendo obligada la deudora al reembolso de las cantidades debidas por principal, intereses, comisiones y gastos. En todo caso, vencido natural o anticipadamente el plazo, el Banco podrá cerrar la cuenta liquidatoria y exigir el pago de su saldo».

La registradora deniega la cancelación solicitada por entender que no se trata de un supuesto de caducidad convencional automática de la hipoteca constituida sino que el plazo pactado se refiere más bien al lapso durante el cual las obligaciones contraídas en el mismo son las únicas que quedan garantizadas con dicha hipoteca.

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 1.843.3 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.

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



www.civil-mercantil.com

en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse al 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, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito.

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 se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca.

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

4. En el presente caso, el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del «dies ad quem» son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida.

Así se deduce en primer término de la estipulación primera de la escritura de constitución de hipoteca, que cuando determina que se trata de una hipoteca de máximo, en garantía del pago de todas las cantidades que resulten a favor del banco acreedor por razón de la operación de crédito detallada y de sus sucesivas renovaciones o ampliaciones, con un máximo de diez años, asegurando hasta un máximo del principal indicado y, además, hasta una cantidad máxima de intereses moratorios de seis meses calculados desde la fecha del cierre de la cuenta. Y en segundo lugar, se infiere de la estipulación segunda, que al fijar «el plazo de garantía de la presente hipoteca» añade que «no obstante lo anterior, las partes podrán denunciar con treinta días de antelación la finalización del contrato», de modo que ese plazo de garantía se refiere no al derecho de hipoteca sino al plazo de cobertura de obligaciones contraídas en ese lapso, pues, de interpretarse que se refiere a la misma hipoteca, se produciría la situación anómala de que la hipoteca queda caducada, y por lo tanto podría en este sentido cancelarse, a la sola voluntad del hipotecante.

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, 9 de enero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.