

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1244** *Resolución de 10 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de León n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña R. L. V. L. y don Agustín, don Luis, doña Rosa Luz y doña Ana N. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de León número 1, doña María de Jesús Prieto López, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por doña R. L. V. L. y don Agustín, don Luis, doña Rosa Luz y doña Ana N. V., solicitaron la cancelación de una hipoteca, exponiendo que son titulares de la finca registral número 5.736. La descrita finca está gravada con una hipoteca a favor de la compañía «Roca Radiadores, S.A.», constituida en escritura otorgada en León, el día 2 de mayo de 1989, ante el notario don Miguel Cases Lafarga, distribuida su responsabilidad mediante otra escritura otorgada en León, el día 23 de julio de 1996, ante el notario don Julio Antonio García Merino, entre otras, sobre la finca de este número que responde de las siguientes cantidades: de hasta un máximo de ciento ochenta mil trescientos tres euros con sesenta y tres céntimos de principal, y de hasta dieciocho mil treinta euros con treinta y seis céntimos para costas y gastos. El plazo de duración es de seis meses a contar desde la indicada fecha de constitución de la hipoteca, prorrogable tácitamente por trimestres si no se notifica la intención de dar por vencida la hipoteca por cualquiera de las partes a la otra antes de la fecha del vencimiento del plazo o de cualquiera de sus prórrogas. No obstante, la hipoteca no se prorrogará por más de veinte años a partir de la citada fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca. Así resulta de las inscripciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de la finca registral número 5.736, obrante a los folios 157 y 159 del libro 98 de la sección 1.<sup>a</sup>-A del Ayuntamiento de León, tomo 2.463 del archivo, fechada el día 10 de agosto de 1996.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de León número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de León n.º 1 Instancia privada por duplicado, fechada en León el día siete de septiembre de dos mil trece, con firmas legitimadas por el Notario de León don José Luis Crespo Mayo el 13 de septiembre de 2013, por la que se solicita la cancelación de la hipoteca constituida sobre la finca número 5736 de la sección 1.<sup>a</sup>-A, Paraje Egido, a favor de la entidad Compañía Roca Radiadores S.A. Presentada por don L. N. V. el 17/09/2013, con el asiento 870 del Diario 148. Hechos: Uno. La instancia privada pretende cancelar una hipoteca constituida en garantía de obligación futura, según resulta de la estipulación undécima, cuyo plazo de duración se estableció por seis meses a contar desde la el 2 de mayo de 1989 –fecha de constitución de hipoteca–, prorrogable tácitamente por trimestres si no se notifica la intención de dar por vencida la hipoteca por cualquiera de las partes a la otra, antes de la fecha de vencimiento del plazo o de cualquiera de sus prórrogas. No obstante, se establece que la hipoteca no se prorrogará por más de veinte años a partir de la citada fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca, que fue

otorgada en León, el día dos de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario don Miguel Cases Lafarga. La responsabilidad fue distribuida entre esta finca y otra más mediante otra escritura otorgada en León el día veintitrés de julio de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario don Julio Antonio García Merino. Presentado el documento señalado al principio en la fecha indicada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados títulos contradictorios, procede entrar a la calificación del mismo. Fundamentos de Derecho: El principio básico en nuestro sistema es que las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sólo pueden ser canceladas en virtud de otra escritura en la que preste su consentimiento para la cancelación el titular del derecho o por sentencia firme, como indica el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Se solicita la cancelación de hipoteca sobre la base de que se trata de un derecho extinguido, cuya extinción emana del título que sirvió para la práctica de la inscripción de dicho derecho. La hipoteca, como todo derecho real de garantía, necesita, en base de principio de especialidad, la fijación de un plazo de duración. El problema radica en dilucidar si el plazo fijado es el de caducidad del derecho o, por el contrario, el momento en que surge el ejercicio de la acción hipotecaria para exigir su cumplimiento. Según la redacción de la escritura que constituyó la hipoteca parece tratarse de un plazo de vigencia del derecho real de garantía que acogería los créditos que nacieran entre las partes durante su vigencia, de modo que llegado el momento fijado, en caso de no haber surgido responsabilidad alguna de aquella relación jurídica cuya consecuencias se garantizan durante ese período de tiempo, la hipoteca habrá caducado y quedaría extinguida la hipoteca, pero en el caso de haber surgido obligación garantizada, comenzaría, desde ese momento, el plazo para poner en marcha el procedimiento de ejecución mediante el ejercicio de la acción correspondiente. Si la obligación futura llegó o no a nacer es una cuestión que no consta en el registro, sin embargo, el préstamo estaba vigente en agosto de 1996, ya que ambas partes distribuyeron el préstamo hipotecario mediante escritura otorgada en León el día veintitrés de julio de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario don Julio Antonio García Merino. En todo caso, según Resolución de 17 de octubre de 1994 (BOE de 21 de noviembre de 1994), no cabe la cancelación automática de una hipoteca, incluso aunque tenga cláusula de caducidad pactada en la escritura de constitución, si no se acredita y prueba que en el plazo previsto no había nacido la obligación futura e incierta. Ante la imposibilidad de saber si estaba en marcha el procedimiento de ejecución y no habiendo prescrito el plazo de la acción, no cabe la cancelación por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, ya que para proceder a la cancelación de hipotecas por caducidad de la inscripción, transcurrido el plazo de prescripción del derecho, se ha de contar desde el día el último plazo fijado para el cumplimiento de la prestación en el registro, que en este caso sería el de veinte años a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura (2 de mayo de 1989), es decir, el cómputo de los veinte años comenzaría el 2 de mayo de 2009, al que habría que sumar los 20 años (artículo 128 L. H.) más el año siguiente sin renovación, o interrupción de la prescripción o ejecución de la hipoteca. En virtud de lo cual, he decidido denegar la cancelación solicitada por el defecto anteriormente advertido. La anterior nota de calificación (...) León a siete de octubre de dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: María Jesús Prieto López».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. L. V. L. y don Agustín, don Luis, doña Rosa Luz y doña Ana N. V., interpusieron recurso, en virtud de escrito, de fecha 5 de noviembre de 2013, en base a los siguientes argumentos: «Hechos: 1. Con fecha 2 de mayo de 1989, se constituyó, ante el Notario de León Don Miguel Cases Lafarga, al número 1067 de su protocolo, una hipoteca de máximo para garantizar unas deudas actuales y las que en el futuro pudieren llegar a adeudarse como consecuencia de las relaciones comerciales entre las partes interesadas. Dicha hipoteca se constituyó por un plazo de duración de seis meses, a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura,

prorrogable tácitamente por trimestres si no se notifica la intención de dar por vencida la hipoteca por cualquiera de las partes a la otra, antes de la fecha del vencimiento del plazo o de cualquiera de sus prórrogas. Ello no obstante, la hipoteca no se prorrogará por más de veinte años a partir de esta fecha (2-mayo-1989). 2. Con fecha 23 de julio de 1996. ante el Notario de León don Julio Antonio García Merino al número 1458 de su protocolo, se segregó de la finca hipotecada una porción de terreno, que se liberó de la responsabilidad hipotecaria, continuando ésta sobre el resto de finca matriz, reduciéndose la de ésta en una cuantía importante y quedando subsistentes (se reitera) todas las demás cláusulas y condiciones establecidas en la escritura otorgada el día 2 de mayo de 1989. Nota Calificadora: Señala la nota calificadora que “la instancia privada pretende cancelar una hipoteca constituida en garantía de una obligación futura”. Ello no es totalmente cierto. En el exponendo segundo de la escritura, las partes contratantes, pactan la constitución de una hipoteca de máximo para garantizar la deuda que ya, en ese momento, existe y que se adeuda al acreedor, (“... garantizar las cantidades que hasta setenta y un millones de pesetas la Sociedad ‘Agustín Nogal S.A.’ adeuda en esta fecha..., dice el texto de la misma) añadiéndose, ello es cierto, las que en el futuro se pudieren adeudar con motivo de las relaciones comerciales entre las partes. El matiz es importante, toda vez que ya, desde el otorgamiento de la escritura, el acreedor podría haber ejercitado la acción hipotecaria. No consta lo haya hecho, ni en el Registro aparece asiento alguno que indique haber ejercitado la misma, ni siquiera haberla iniciado. La estipulación que recoge la constitución de la hipoteca no es la undécima, sino la segunda, aludiendo la cuarta al plazo de duración de la misma. La nota calificadora alude, en los fundamentos de derecho motivadores del rechazo de la cancelación interesada, a que es principio básico del sistema que las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sólo pueden ser canceladas en virtud de otra escritura en que preste su consentimiento el titular registral o en virtud de sentencia firme, por disponerlo así el Artículo 82 párrafo primero de la Ley Hipotecaria. No hace referencia, en cambio, a que el párrafo segundo de dicho artículo establece que “podrán ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”. Plantea la nota calificadora que el problema radica en dilucidar si el plazo fijado es el de caducidad del derecho o, por el contrario, el momento en que surge el ejercicio de la acción hipotecaria para exigir su cumplimiento. Es obvio que las partes contratantes, basándonos en una interpretación literal del texto de la escritura (art. 1281 del Código Civil), y, al amparo del principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código Civil, pactaron un supuesto de caducidad para la duración de la hipoteca: no se prorrogará por más de veinte años a partir de esta fecha. Ello es lo que define la caducidad: un plazo para el ejercicio de un derecho, más allá del cual éste no puede ser ejercitado. Es lo que las partes contratantes han querido. Nada ilícito hay en pactar una cláusula de esta naturaleza. Por otra parte, como antes quedó señalado, la acción hipotecaria podría haberse ejercitado ya desde el mismo momento del otorgamiento de la escritura. Cita la nota calificadora, en defensa de su tesis argumental, la Resolución de 17 de octubre de 1994. Pero el supuesto de hecho que motivó dicha Resolución, en realidad, fue muy distinto al que se refiere el presente caso: las partes contratantes habían pactado la constitución de hipoteca de máximo para garantizar las responsabilidades derivadas de las prestaciones que pudieran haber ocurrido entre una fecha determinada y otra fecha determinada. Es obvio que, hasta que no hubiera vencido esta última fecha, la acción hipotecaria no podría ejercitarse pues la responsabilidad no estaba definida. Por ello el plazo de duración tendría que calcularse una vez que el ejercicio de la acción fuese posible. Es lo que la D.G.R.N., acertadamente, resolvió en el recurso planteado. Muy distinto es el supuesto de hecho del caso que nos ocupa. La responsabilidad hipotecaria por la deuda actual ya está definida desde el momento de la constitución de hipoteca. La deuda se conoce ya a cuánto asciende. Lo único que se hace es prorrogar la subsistencia de la hipoteca del plazo pactado (seis meses), por trimestres, si ninguna de las partes comunica a la otra lo contrario, pero estableciendo un límite máximo para esta prórroga,

veinte años. Y comprendiendo, dentro de la garantía, unas hipotéticas prestaciones futuras que nunca se definieron ni consta su existencia al margen de la responsabilidad inicial pactada. Ello conculca los principios de especialidad y de accesoriedad de la hipoteca, básicos en nuestro sistema hipotecario. De los hechos reflejados en este escrito, consta que en el año 1996, las partes contratantes, que se volvieron a reunir (escritura de fecha 23 de julio referida en el hecho 2), para nada se refieren a obligaciones que pudieran haber nacido desde la constitución de la hipoteca hasta esa fecha. Todo lo contrario, reducen el importe de la responsabilidad hipotecaria de la deuda garantizada por la hipoteca de máximo, liberando, como ha quedado señalado, parte de la superficie de la finca gravada, dejando subsistentes las cláusulas y condiciones de la escritura de constitución. Fundamentos de Derecho: –Arts. 1281 y siguientes del Código Civil; – Art. 1964 del Código Civil; –Art. 82, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria; –Art. 1255 del Código Civil; –Resolución de la D.G.R.N. de 23 de septiembre de 1987; –Resolución de la D.G.R.N. de 31 de julio de 1989; –Resolución de la D.G.R.N. de 22 de junio de 1995. Doctrina hipotecaria y jurisprudencia. R. S., en su obra “Derecho hipotecario”, al tratar de la extinción de las hipotecas voluntarias, trata, en su subclasificación de la “Extinción de la hipoteca por expiración del plazo por el que se constituyó o por cumplimiento de la condición resolutoria a que esté afecta”, de las hipotecas estipuladas con plazo determinado, afirmando que aquí se está ante una hipoteca constituida con una duración predeterminada, y, en tal supuesto, la extinción de la hipoteca se efectúa de un modo automático, por expiración del plazo tiene lugar la caducidad de la hipoteca. En este caso, la cancelación de la hipoteca podría efectuarse con arreglo a las normas de la cancelación automática, o sea, sin consentimiento del titular ni resolución judicial en su defecto, siempre que resulte clara la voluntad de los interesados de establecer la caducidad del derecho real de hipoteca. Cita el autor dos Resoluciones de la D.G.R.N., una de 6 de febrero de 1992, que en el supuesto de hecho planteado, al dudar sobre si la duración de cinco años se refería a que el préstamo tendría tal duración o que, transcurrido ese plazo, ya no podría ejercitarse la acción hipotecaria, determinó la no claridad precisa sobre si las partes pactaran un supuesto automático de caducidad; y otra de 31 de julio de 1989, en la que en su supuesto de hecho, y de conformidad con lo dictado en apelación por la Audiencia Territorial de Valencia, el plazo de caducidad de los tres años comenzaba a computarse desde la fecha de la escritura, no ofreciendo ello lugar a dudas, que la duración máxima se habrá pactado por plazo de tres años, y que, desde el mismo momento del otorgamiento de la escritura, podría ser ejecutada la hipoteca, concluyendo, por ello, en la evidencia de la extinción de la garantía. En España la duración de las hipotecas es indefinida, salvo, empero, la prescripción de la acción hipotecaria por el transcurso de veinte años, contados desde que la acción pudo ejercitarse. No es que nuestro Derecho Hipotecario desconozca la caducidad del derecho real de hipoteca, pues la duración de éste puede sujetarse a término o a plazo de caducidad, pero esto será producto de la voluntad de los otorgantes y de modo alguno impuesto por la Ley. G. F. S., al referirse a la extinción de las hipotecas voluntarias, en el epígrafe “Extinción de la hipoteca por expiración...” señala que “... aquí se está ante una hipoteca constituida con una duración predeterminada...la extinción de la hipoteca”. Dicho autor opina que, en cuanto a la caducidad propiamente dicha, tiene lugar cuando se extingue la hipoteca por expiración del plazo por el que fueron constituidas o por cumplirse la condición resolutoria establecida en su constitución. En tal caso, es de aplicación el artículo 82.2.º de la L.H., y podrán ser canceladas las hipotecas por haber quedado extinguido el derecho por la declaración de la ley o resultar del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción. Señala A. R., que la D.G.R.N. ha considerado conveniente aplicar un criterio restrictivo a la admisión de las hipotecas en garantía de obligaciones futuras: se constituye en garantía de los créditos que puedan eventualmente nacer de una relación jurídica ya básica y existente y que, jurídicamente, vincula ya al eventual deudor (Resolución D.G.R.N. 17-1-1994). La Resolución de la D.G.R.N. de 7 de junio de 1999 reconoce que “a partir de la Resolución de 23 de diciembre de 1987 comienza una nueva etapa que contempla de manera diferente la hipoteca de máximo en garantía de obligaciones futuras”. La Dirección

General se ha encaminado a proteger el carácter accesorio de la hipoteca: no puede haber hipoteca mientras no exista la deuda a la que ha de servir de garantía. De ello, se deducen las características que ha de reunir la obligación futura para que quede amparada por la hipoteca: –que la deuda no haya surgido, pero sí que lo haya hecho la relación de donde provendrá; –ello no obstante, deberá determinarse subjetivamente la obligación; –habrá de constar la descripción de las posibles deudas. Para facilitar la cancelación de las obligaciones futuras es imprescindible fijar el plazo en que ha de cumplirse la obligación, transcurrido el cual podrá cancelarse sin necesidad de acreditarlo, siempre que del mismo Registro no resulte lo contrario. Esta solución es la que se sigue en las hipotecas sometidas a condición suspensiva. Las Resoluciones de 5 de noviembre de 1983, de 16 de mayo de 1998 y de 12 de junio de 1999 mantienen el tiempo sin contradicción registral como una de las causas de extinción de la condición. C. L., junto con otros autores, en su “Tratado de los derechos de garantía”, al referirse a la caducidad convencional del derecho de hipoteca, señala su admisibilidad por la doctrina en general y por el Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado, y si las partes han previsto con claridad un plazo de caducidad convencional, el mismo debe operar automáticamente, sin necesidad de que se prevea un plazo específico para que pueda tener lugar el reflejo registral del inicio de la ejecución que, eventualmente, el acreedor hubiera instado con anterioridad. Hace referencia la autora, además, a normas que permiten la cancelación de asientos por el transcurso de un plazo de caducidad, no exigiéndose en ninguna otro requisito adicional: así, menciones de derechos legitimarios (art. 15 de la Ley Hipotecaria y art. 85 del Reglamento Hipotecario), anotaciones preventivas (art. 86 de la Ley Hipotecaria y 206.13 del Reglamento Hipotecario), anotación del derecho hereditario (art. 209.2 del Reglamento Hipotecario), nota marginal del derecho de retorno arrendaticio (art. 15 del Reglamento Hipotecario). Además del art. 157 de la Ley Hipotecaria permite cancelar la hipoteca en garantías de rentas o prestaciones periódicas una vez transcurrido el plazo correspondiente, bastando con que “no conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre el pago de dichas pensiones o prestaciones”».

#### IV

La registradora emitió informe el día 8 de noviembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1256, 1280 y 1964 del Código Civil; 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, 29 de septiembre de 2009 y 2 de enero y 4 de julio de 2013.

1. Se debate en este recurso la cancelación de una hipoteca por caducidad, solicitada en virtud de instancia privada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

2. Para la adecuada resolución del presente expediente deben tenerse en cuenta las siguientes estipulaciones de la escritura de constitución de la hipoteca, inscritas en el Registro de la Propiedad: En la estipulación cuarta se establece: «Plazo. Seis meses a contar desde esta fecha prorrogable tácitamente por trimestres si no se notifica la intención de dar por vencida la hipoteca por cualquiera de las partes a la otra, antes de la fecha de vencimiento del plazo o de cualquiera de sus prórrogas. No obstante, la hipoteca no se prorrogará por más de veinte años a partir de esta fecha. Producida la rescisión por cualquier causa, la hipoteca garantizará el cumplimiento hasta el importe máximo señalado, de las obligaciones contraídas por la deudora hasta la fecha de rescisión, aunque el vencimiento de dichas obligaciones fuere posterior». En la cláusula undécima

se dice: «La presente escritura no constituye una hipoteca ordinaria o de tráfico, sino una hipoteca de seguridad, caución o fianza en garantía de una posible obligación futura y hasta un máximo de responsabilidad hipotecaria (...)».

Entienden los recurrentes que el plazo de veinte años de caducidad convencional inscrito, es un plazo de caducidad de la hipoteca y que ya se ha cumplido. Por el contrario, la registradora entiende que conforme a la redacción de la escritura en la que se constituyó la hipoteca, parece tratarse de un plazo de vigencia del derecho real de garantía que acogería los créditos que nacieran entre las partes durante su vigencia, de modo que sólo procedería la cancelación por caducidad si se acreditara que no ha nacido la obligación garantizada.

3. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

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–).

4. 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.

5. 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 (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).

6. 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 durante ese término 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 cuando determina que afianzan el pago «de todas las cantidades que en virtud de suministros de mercancías o de gastos de ellos derivados adeuda en

esta fecha a Compañía Roca Radiadores, S.A, o llegare a adeudarle en el futuro...»; de la estipulación segunda cuando señala «para asegurar el cumplimiento de la garantía establecida, o sea, para garantizar el pago de los importes que, por sus relaciones comerciales u otros conceptos de ellas derivados, Agustín Nogal, S.A., adeuda en esta fecha a Compañía Roca Radiadores, S.A, o llegare a adeudarle en el futuro... constituyen hipoteca de máximo...»; de la estipulación cuarta, cuando al fijar el plazo determina «seis meses a contar desde esta fecha prorrogable tácitamente por trimestres si no se notifica la intención de dar por vencida la hipoteca por cualquiera de las partes a la otra, antes de la fecha de vencimiento del plazo o de cualquiera de sus prórrogas», ya que al permitir al hipotecante dar por vencida, sólo puede entenderse referido al plazo de cobertura de obligaciones contraídas en ese término, 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 de la hipotecante.

7. Esta interpretación se confirma en el apartado segundo de la misma estipulación cuarta al decir «producida la rescisión por cualquier causa, la hipoteca garantizará el cumplimiento hasta el importe máximo señalado, de las obligaciones contraídas por la deudora hasta la fecha de rescisión, aunque el vencimiento de dichas obligaciones fuere posterior»; es decir, producida la «rescisión» no caduca la hipoteca, sino que, por el contrario, la hipoteca queda subsistente y garantiza todas las obligaciones que durante ese término se hayan contraído «...aunque el vencimiento de dichas obligaciones fuere posterior», con lo cual aun cuando el plazo de cobertura de obligaciones ha expirado, la hipoteca subsiste, no caduca, aunque el vencimiento de dichas obligaciones fuere posterior, quedando estas obligaciones plenamente garantizadas con la hipoteca, hasta que se produzca su vencimiento, siendo a partir de esta fecha desde cuando deba computarse el plazo de prescripción de las acciones derivadas de la acción hipotecaria; todo lo cual queda confirmado en la estipulación undécima cuando expresamente determina que «la presente escritura no constituye una hipoteca ordinaria o de tráfico, sino una hipoteca de seguridad, caución o fianza en garantía de una posible obligación futura...».

8. Dado que la hipoteca cubre incluso obligaciones posteriores a la fecha de duración de la hipoteca, no se puede entender que estemos ante un supuesto claro de caducidad convencional.

Queda ahora por determinar si se puede acudir a la cancelación legal prevista en el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Y también la conclusión es contraria, pues al tratarse de una hipoteca de seguridad no resulta del Registro las concretas obligaciones contraídas ni la fecha concreta en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.