

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16828** *Resolución de 15 de octubre de 2019, 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 Cangas, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia.*

En el recurso interpuesto por doña R. A. M. O., en nombre y representación de la comunidad de herederos de don E. M. Y., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cangas, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 23 de mayo de 2019 por doña R. A. M. O., se solicitó la cancelación de la inscripción de hipoteca constituida en garantía de una deuda que grava una finca registral, constituida a favor de doña C. T. C.

##### II

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

«Hechos.

1.º- El día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve fue presentada en este Registro, asiento 1.062 del Tomo 43 del Libro Diario, una instancia suscrita por doña R. A. M. O., actuando en nombre y representación de la comunidad de herederos de su padre fallecido, don E. M. Y. A efectos de acreditar dicha condición se aporta fotocopia del testamento y de los certificados de defunción y de últimas voluntades del citado don E. M. Y.

2.º- En dicha instancia, doña R. A. M. O. solicita que, con arreglo a lo previsto en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, se cancele el derecho real de hipoteca constituido sobre la finca 13.902 de Bueu a favor de la letrada doña C. T. C. en garantía del pago de la deuda por importe de treinta y seis mil euros originada por la intervención profesional de la referida letrada, basándose en que la acción para reclamar el cobro de honorarios de los abogados prescribe a los tres años.

3.º- La finca 13.902 de Bueu, inscrita a favor de don E. M. Y., se encuentra gravada con la hipoteca de su inscripción segunda, practicada a favor de doña C. T. C. en garantía de la deuda que con la misma tenía el hipotecante como consecuencia de honorarios profesionales por importe de treinta y seis mil euros. Según la cláusula segunda de la misma “el vencimiento de la hipoteca será el día 13 de junio de 2015, fecha en que deberá abonarse el total de la deuda”. La referida inscripción segunda fue practicada el 15 de marzo de 2016 en virtud de escritura autorizada el 13 de junio de 2013 por el notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, protocolo 1.216. Posteriormente, la citada doña C. T. C., según consta en la inscripción tercera de la citada finca 13.902, a medio de escritura autorizada el 13 de marzo de 2017 por el citado notario de A Coruña, número 517 de su protocolo, cedió el derecho de crédito garantizado con dicha hipoteca a don J. L. V. V.

#### Fundamentos de Derecho.

Artículo 1964 del Código Civil; artículos 3, 14, 79, 82, 104, 105 y 128 de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de octubre de 2016, 30 de julio de 2018 de 2018, 6 de febrero de 2019, así como las disposiciones legales, pronunciamientos judiciales y resoluciones citadas en las mismas.

Considerando que la cancelación debe ser solicitada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, y si bien este requisito ha sido interpretado en el sentido de poder ser practicada a instancia de quien acredite ser heredero de titular registral, este ha de acreditar dicha circunstancia aportando copia auténtica del testamento, certificados de defunción y de últimas voluntades, o, en ausencia de dicho testamento, acta de declaración de herederos abintestato. Artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de septiembre de 2011 y 6 de febrero de 2019, entre otras.

Considerando los artículos 104 y 105 de la Ley Hipotecaria, constituida hipoteca en garantía del cumplimiento de una obligación, además de la acción personal para la reclamación del mismo –que tendrá su plazo de prescripción propio, ajeno a la calificación registral– surge una acción real –la acción real hipotecaria– cuyo plazo de prescripción es de 20 años, según lo establecido el artículo 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria. Tal y como se reconoce en la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007 el crédito hipotecario no es un crédito ordinario, el que esté subsumido en un derecho real de hipoteca es fundamental y hace que sea tratado jurídicamente de manera distinta, de tal forma que con independencia de la acción personal nacida del crédito, existe una acción real nacida de la hipoteca que prescribe a los 20 años.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Considerando que no resulta aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción, y ello porque doctrina reiterada de la Dirección General la cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate.

#### Calificación.

Se suspende la inscripción del precedente documento: a) por no haber acreditado debidamente doña R. A. M. O., quien suscribe la instancia que se califica como heredera del titular registral, don E. M. Y., su condición de heredera, por no poder considerarse documentación auténtica las fotocopias aportadas al efecto, siendo necesario acompañar los originales de los certificados de defunción y de últimas voluntades y copia

auténtica del testamento del citado don E. M. Y.; y b) por no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, más el adicional de un año previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ello sin perjuicio de la posibilidad de cancelación en virtud de escritura pública o sentencia judicial.

Contra esta calificación (...)

Cangas, a 14 de junio de 2019.–La registradora Francisca Núñez Núñez (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. A. M. O., en nombre y representación de la comunidad de herederos de don E. M. Y., interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos.

Primero.–(...)

Segundo.–La nota de calificación impugnada infringe un principio básico de nuestro sistema registral, que es el de que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad son susceptibles de cancelación si se da el supuesto de hecho previsto en la norma específica que, en el presente caso, es el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Respecto a la documentación aportada, hemos de señalar que la dicente actúa no como heredera de su padre fallecido, sino como representante de la Comunidad de Herederos del mismo. Hecho que, esta parte considera, se ha acreditado con la documentación aportada con la solicitud.

No obstante, para el supuesto de que el problema de la denegación de la inscripción residiese en la obligación o necesidad de aportar la documentación original respecto de la aportada, ello no puede fundamentar una denegación de la inscripción per se; sino, en su caso, debería haberse realizado a la dicente un previo requerimiento documental para su aportación y, con ello, poder subsanar el defecto de la solicitud inicial, ex. artículo 73 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 39/2015 de 1 de octubre.

Con el presente escrito se acompañan, tal como se reseñó ut supra, los referidos documentos originales y copias autenticadas.

Tercero.–Respecto al segundo argumento o fundamento de la denegación, es de hacer constar que la petición de cancelación realizada en su día por la dicente, se fundamenta en el contenido del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, por cuanto la obligación principal, garantizada con la hipoteca, ha prescrito y, por tanto, su cumplimiento no es ya exigible.

Se hace constar en la resolución que se recurre que no ha transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, más el adicional de un año previsto en el artículo 82 de la referida Ley Hipotecaria.

Esta parte considera que la alegación y fundamento de la petición realizada por la dicente no se basa en la prescripción de la acción hipotecaria -como erróneamente se indica en la resolución recurrida-, sino en la prescripción de la obligación principal que se encuentra garantizada por la hipoteca.

Obviamente, desapareciendo la exigibilidad del cumplimiento de la obligación principal, la carga hipotecaria constituida e inscrita como garantía de cumplimiento de la referida obligación principal, decae y carece de sentido.

Se dice en la resolución recurrida que 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 el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante

el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate.

De la lectura de la documentación aportada y de la escritura notarial inicial de reconocimiento de deuda, es evidente que estamos ante una deuda originada por la intervención de la acreedora como letrada en las diferentes actuaciones judiciales en las que fue parte el deudor. En consecuencia, (y es algo que no se discute pues en la misma escritura notarial de reconocimiento de deuda se hace constar el origen de tales deudas), son deudas que, según lo establecido en el artículo 1.967-1.º del Código Civil, tienen un plazo de prescripción de tres años (3).

Veamos por tanto los elementos que acreditan que estamos ante la extinción nítida y manifiesta de un derecho:

– El origen de la deuda se encuentra en la intervención por parte de la acreedora, como letrada del deudor, correspondiendo, por tanto, la deuda a los honorarios devengados por la acreedora en los diferentes procedimientos judiciales ya especificados en dicho documento notarial.

– Como consecuencia de ello, el plazo de prescripción para el pago de la mencionada deuda es de tres años (3)

– La Escritura notarial de reconocimiento de deuda es de fecha 13 de junio de 2013.

– En dicha escritura notarial se concede al deudor un plazo de dos años (2) para liquidar definitivamente el importe de la deuda reconocida. Plazo convencional mutuamente aceptado por ambas partes.

– En consecuencia, el deudor tenía hasta el 13 de junio de 2015 para hacer frente al pago de la deuda por importe de 36.000 Euros.

– A partir de esa fecha, comienza el cómputo de la prescripción por tres años (3), por lo que el plazo máximo para la reclamación judicial contra el deudor finalizaba el 13 de junio de 2018.

– En fecha 16 de enero de 2016 fallece el deudor, dejando como herederas a la dicente y a su hermana B. M. O.

– La herencia del deudor aún no ha sido aceptada por ambas herederas, actuando la dicente como representante de la Comunidad de Herederos de la misma mientras la herencia no se acepte, se divida y se distribuya entre las herederas.

– En fecha 13 de marzo de 2017, la acreedora otorgó mediante Escritura Notarial una cesión del referido crédito a un tercero, D. J. L. V. V.

– En fecha 14 de septiembre de 2017, el nuevo acreedor subrogante interpuso demanda de ejecución de títulos no judiciales contra la dicente. Demanda que fue desestimada, con expresa imposición de costas a dicho demandante, por haberse interpuesto contra la dicente y no contra la Comunidad de Herederos del causante fallecido.

– Desde el reconocimiento notarial de deuda de fecha 13 de junio de 2013 hasta la actualidad, ni la acreedora inicial ni el acreedor subrogante han realizado actuaciones que pudiesen interrumpir el plazo de prescripción de los tres años (3) previsto en el artículo 1.967-1.º del Código Civil, pues no han enviado ni cartas ni burofax ni tampoco han interpuesto reclamación judicial alguna contra el deudor fallecido ni contra la Comunidad de Herederos del mismo.

– En consecuencia, la obligación principal consistente en el pago de la cantidad de 36.000 Euros ya no es exigible por estar prescrita, al no haberse reclamado su pago correctamente en tiempo y forma legales.

– La inexigibilidad del cumplimiento de la obligación principal hace innecesario el mantenimiento de la garantía hipotecaria constituida en su día para garantizar el cobro de dicha deuda y, por ende, hace innecesario el mantenimiento de dicha carga o gravamen y su inscripción en el registro; ocasionando su mantenimiento graves consecuencias e importantes perjuicios a la Comunidad de Herederos, titular registral 'mortis causa' del inmueble sobre el que se ha constituido en su día la mencionada carga registral.

Cuarto.—Por tanto, quedando acreditada la realidad de la inexigibilidad de la obligación principal garantizada con la carga o gravamen hipotecario, y no habiéndose preterido a terceros que, además no pueden ampararse en la condición de terceros hipotecarios, solicito que se revoque la nota de calificación negativa, acordando que se proceda a la cancelación de los asientos.»

#### IV

La registradora suscribió informe el día 29 de julio de 2019 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, 326 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 14 de diciembre de 2017 y 21 de mayo y 31 de julio de 2018.

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 quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de una hipoteca constituida en garantía de una deuda por importe de 36.000 euros originada por los honorarios profesionales de la abogada doña C. T. C., basándose en que la acción para reclamar el cobro de honorarios de los abogados prescribe a los tres años. En la parte expositiva de la escritura de hipoteca se expresa que «el vencimiento de la hipoteca será el día 13 de junio de 2015, fecha en que deberá abonarse el total de la deuda».

La registradora suspende la inscripción del documento: a) por no haberse acreditado debidamente, quien suscribe la instancia que se califica, como heredera del titular registral, al no poderse considerar documentación auténtica las fotocopias aportadas al efecto, siendo necesario acompañar los originales de los certificados de defunción y de últimas voluntades y copia auténtica del testamento, y b) por no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria, más el adicional de un año previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ello sin perjuicio de la posibilidad de cancelación en virtud de escritura pública o sentencia judicial.

2. En relación con el primero de los defectos, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

La recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por la registradora para efectuar la calificación recurrida.

En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la



procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

El primer defecto debe ser confirmado en los términos expresados.

3. En cuanto al segundo de los defectos, y 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 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, pues en tal caso la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Ahora bien, 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 se tratara de la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por 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; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

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

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 (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones

de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016).

5. En el presente supuesto, como se ha indicado anteriormente, del análisis de las cláusulas del contrato referentes a esta materia, resulta evidente que el plazo de duración pactado es un plazo que afecta únicamente al vencimiento de la obligación garantizada.

No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de tres años del artículo 1967 del Código Civil que señala la recurrente, ya que según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, 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, a lo 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. Es decir, en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintiún años: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (artículo 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014).

En consecuencia, en el presente supuesto, y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto temporal de la caducidad solicitada o extinción legal por no haber transcurrido dicho plazo de veintiún años.

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, 15 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.