

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17158** *Resolución de 9 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles I de Santa Cruz de Tenerife a cancelar por caducidad una hipoteca naval.*

En el recurso interpuesto por don I. C. G., abogado, en nombre y representación de «Puerto Sotogrande, S.A.», contra la negativa del registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Santa Cruz de Tenerife, don Andrés Baretino Coloma, a cancelar por caducidad una hipoteca naval.

#### Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 20 de mayo de 2021, don I. C. G., abogado, en nombre y representación de «Puerto Sotogrande, S.A.», solicitó la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca sobre un buque, que causó la inscripción Folio 2 del Registro de Bienes Muebles de Alicante contenida en la 1.ª de traslado al Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de Calificación

Hechos

Entrada 20210010290 Diario 23 Folio 1462 Asiento 20210008788 Fecha 20/05/2021 19:09.

Fecha/Lugar Doc. 20/05/2021.

Clase de Acto Cancelación hipoteca naval.

Presentante De Castro Gabinete Jurídico SRL.

Bien Buque (...)

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15.2 del reglamento del Registro Mercantil y 18.8 del Código de Comercio –con la conformidad de los cotitulares–, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impositivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indica:

– Se suspende la cancelación solicitada por los defectos siguientes:

– 1. La persona que solicita la cancelación no es el titular registral del dominio del buque. Así lo exige el Artículo 143 [sic] de la Ley de Navegación Marítima que determina en su apartado 2: "el titular registral del buque podrá solicitar la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca, transcurridos seis años desde el vencimiento, si no consta que ha sido novada, interrumpida la prescripción o ejercitada la acción hipotecaria". No procede aplicar los artículos 77 y 78 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, 42 en su Reglamento, y 82 de la Ley Hipotecaria, invocados por el solicitante, ya que la Ley de Navegación Marítima es ley especial respecto a las

hipotecas de buques, y posterior a aquellas normas, y la misma exige expresamente que la cancelación sea solicitada por el titular registral, debiendo ser objeto en este punto de interpretación restrictiva al tratarse de caducidad y cancelación de un asiento.

El defecto consignado tiene carácter de subsanable.

– 2. Existe una novación de la hipoteca que impide la cancelación por caducidad de conformidad con el mismo artículo 143 [sic] LNM. En efecto, si bien el folio 8 de la inscripción Primera de traslado se estableció como fecha de vencimiento del crédito el 25 de noviembre de 2013 (y por tanto, sí que habrían transcurridos los seis años necesarios), no obstante existe una novación posterior en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Juan Pérez Hereza el 25 de febrero de 2013, número 284 de su protocolo, complementada y subsanada por otra autorizada por el mismo Notario el 3 de mayo de 2018, número 778 de su protocolo, por la cual el Sareb deviene titular de la hipoteca en virtud de transmisión de activos, y que fue inscrita bajo la inscripción 3.ª de fecha 9 de mayo de 2019. De manera que, con el mismo criterio antes citado, el artículo 143 LNM debe interpretarse siempre restrictivamente al tratarse de caducidad de un asiento, el en sentido de que no conste en el folio registral del buque ningún asiento que presuponga que la hipoteca sigue viva, con independencia del contenido concreto del asiento novatorio o modificativo.

El defecto consignado tiene carácter de insubsanable.

Contra la presente calificación (...)

Firmado con firma digital reconocida en Santa Cruz de Tenerife el cuatro de junio de dos mil veintiuno por Andrés Baretino Coloma. Registrador de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife.»

### III

El día 7 de junio de 2021, don I. C. G., abogado, en nombre y representación de «Puerto Sotogrande, S.A.», solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole al registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, quien, el día 14 de junio de 2021, emitió calificación sustitutoria con los siguientes fundamentos jurídicos:

«La Ley de Navegación Marítima ha procedido a regular en su artículo 142.2 una materia esencialmente de derecho registral cual es la cancelación por caducidad de un asiento de hipoteca sobre un buque. Es cierto que en todos los supuestos de cancelación registral de hipoteca por caducidad cuando la obligación tiene establecida una fecha de vencimiento concreta, se basan en un trasunto de la prescripción de la acción de hipoteca, pero lo cierto es que una cosa es la prescripción de la acción hipotecaria y otra los requisitos que la Ley exige para que el Registrador pueda cancelar por caducidad un determinado asiento registral, en este caso de hipoteca, siendo dichos requisitos por razón del procedimiento registral los vigentes al momento de realizarse la solicitud, esto es ya vigente el artículo 142.2 de la Ley de Navegación Marítima.

Lo cierto es que dicha cancelación se ve impedida por los dos motivos alegados por el Registrador Mercantil y basados en dicho artículo 142.2. Ni la cancelación ha sido solicitada por el titular registral del buque sino por el acreedor de un embargo posterior, y a su vez dada la novación subjetiva por cambio de acreedor a favor de la Sareb e inscrita en el Registro Mercantil en el año 2019, son todos ellos hechos que impiden la cancelación por caducidad del asiento de hipoteca ya que no se cumplen los requisitos vigentes en el momento de realizar la solicitud y que son los establecidos en el artículo 142.2 de la Ley de Navegación Marítima.

Los presentes hechos y fundamentos de derecho llevan a este Registrador a confirmar la calificación del Registrador sustituido.»

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. C. G., abogado, en nombre y representación de «Puerto Sotogrande, S.A.», interpuso recurso el día 14 de junio de 2021 en los siguientes términos:

«I. Que mediante el presente escrito, interpongo recurso gubernativo, contra la Nota de Calificación con defectos, de 4 de junio de 2021, dictada por el Titular del Registro de Bienes Muebles número I de Santa Cruz de Tenerife, confirmada por Nota de Calificación Sustitutoria dictada el día 14 de junio de 2021, por el Titular del Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, y ello en relación a la solicitud instada por el que suscribe en la representación que ostenta, por la que se solicita la cancelación de inscripción de hipoteca naval que grava el buque de recreo a motor, de nombre (...), así como en petición de emisión de certificación de dominio y cargas de dicho bien.

Se argumentaba dicha petición, diciendo:

"III: Que mediante el presente escrito, conforme al artículo 77 de Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, en relación con el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y en especial, del artículo 42 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, siguiendo instrucciones de mi mandante, solicito la cancelación de la inscripción de la hipoteca tomada a sus inscripciones 2.ª y 3.ª del bien antes referido y antes transcrita, en virtud de caducidad del asiento citado, por haber transcurrido seis años de la fecha de vencimiento garantizada (25 de septiembre de 2013), lo cual acaeció el pasado 25 de septiembre de 2019. La última novación (con objeto modificación del plazo), se inscribe el 28 de diciembre de 2012, es decir, también hace más de seis años.

La cancelación por caducidad se hará constar por nota al margen de la inscripción caducada, a solicitud de parte interesada o de oficio, y necesariamente cuando el Registrador haya de expedir certificación o practicar nuevo asiento sobre los mismos bienes. El asiento cancelado se cruzará con tinta roja.

Es parte interesada mi mandante, titular de la anotación de embargo antes citada.

Bien es cierto que también es de aplicación el artículo 142 de la Ley de Navegación Marítima desde el pasado 25 de septiembre de 2020 (más los días de suspensión Covid), conforme dice la Resolución de la Dirección General de los Registros de 16 de enero de 2017, BOE núm. 32, de 7 de febrero de 2017.

Y dice tal artículo 142 de la Ley de Navegación Marítima que el titular registral del bien podrá instar la cancelación por caducidad de la hipoteca, pero ello no impide que sea de aplicación también el artículo 77 de Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, en relación con el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que no limita la legitimación para instar la caducidad, sino que establece que podrá instarse por cualquier titular registral de cualquier derecho, como lo es mi mandante.

Tampoco se deroga el artículo 42 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, que establece la legitimación de parte interesada, además de que de oficio, se habrá de practicar tal cancelación ante la emisión de certificación.

Es por ello que junto con esta petición de cancelación, se solicita a su vez emisión de certificación de dominio y cargas del buque en cuestión ex art 78. c de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, donde ya habrá en todo caso, de constar la cancelación de la inscripción de la hipoteca." (...)

II. Se presenta el presente recurso ante el Registro Mercantil de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife, por vía telemática, tal y como me permite el artículo 327 de la

Ley Hipotecaria, y el artículo 14.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

III. Que considerando tales calificaciones (la inicial y la ratificatoria) no ajustadas a derecho, dicho sea con todos los respetos y máxima consideración para los Registradores autores de las mismas, interpongo contra la misma recurso ante la Dirección General a la que me dirijo, basándome en las siguientes

Alegaciones:

Primera. Legitimación para instar la cancelación. Aplicación del art 42 del Reglamento de la Ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, en relación a la presente hipoteca otorgada y vencida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Navegación Marítima. Inaplicabilidad de la anterior Ley de hipoteca naval de 1893, al tratarse de buque no mercante. artículo 2.3 y disposiciones transitorias 1.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del Código Civil.

El primer defecto señalado en la Nota de Calificación, de carácter subsanable, indica que mi mandante no es el titular registral del buque, y que por tanto, ex art 142.2 de la Ley de Navegación Marítima (LNM, en adelante), no está legitimado para solicitar la cancelación por caducidad. El mismo se confirma por el Registrador sustituto, sin que se argumente en relación a la aplicabilidad retroactiva de la Ley citada, o el régimen de transitoriedad aplicable.

Pero ha de cuestionar esta parte que la legitimación en relación a solicitar la cancelación por caducidad registral de hipotecas constituidas y vencidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha LNM, se haya de guiar exclusivamente por lo establecido en tal artículo que fundamenta la Nota.

Es de señalar especialmente que cuando se publica y entra en vigor la LNM, está ya vencida la hipoteca que nos ocupa, y no puede tener tal Ley efectos perjudiciales en los derechos de las partes y de terceros consolidados conforme a la previa legislación de aplicación.

Así, entiende esta parte, que a estos efectos no es aplicable la LNM, o en todo caso, tal texto no puede limitar ni excluir la legitimación para solicitar la cancelación por caducidad de una hipoteca constituida y vencida con anterioridad a la entrada en vigor de la LNM, cuando otras normas anteriores regulaban tal legitimación, concediéndosela a interesados como mi mandante, que tiene anotado embargo posterior.

Quizá tal LNM complementará el ordenamiento jurídico en relación a tales hipotecas anteriores, pero no puede deslegitimar a quien tenía derecho para instar la cancelación por caducidad previamente a su promulgación en relación a hipoteca, por supuesto, previamente pactada e incluso vencida, ex artículo 2.3 y Disposiciones Transitorias 1.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del Código Civil.

Entiende esta parte aplicable el invocado artículo 42 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión que extendía la legitimación para instar la cancelación de la inscripción hipotecaria por caducidad, a cualquier interesado.

Y ello relación con los artículos 77 y 79 de Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, y en relación con el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que la primera Ley citada la entiende supletoria, y que otorga legitimación para pedir la cancelación por caducidad al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», y amplía aún más el ámbito subjetivo el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la misma Ley, que permite instar la cancelación a «cualquier interesado».

Entiende esta parte que ese es el quid de la cuestión, esto es, si es de aplicación la LNM exclusivamente, o si ésta ha dejado sin efecto tal previsión en materia de legitimación que se establecía en el citado Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, en relación a hipotecas constituidas (y vencidas) con anterioridad a la entrada en vigor de la propia LNM. O si en este caso de hipotecas otorgadas y vencidas, anteriores a la LNM, son aplicables ambos ámbitos subjetivos de

determinación de la legitimación para instar la cancelación, esto es, el anterior que establece el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, o el actual de la LNM.

Es fundamental conocer el régimen transitorio para ello. Nada de ello se fundamenta en las notas denegatorias.

Recordemos que la Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima (publicada en el BOE del siguiente día), entra en vigor el 25 de septiembre de 2014, y no deroga los precitados artículos 77 y 79 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y tampoco el artículo 42 de su Reglamento. A su Disposición Derogatoria me remito. No contiene disposiciones transitorias en relación a la ley aplicable a hipotecas anteriores, por lo que en principio es aplicable el principio general de irretroactividad.

Y a tal fecha de entrada en vigor de la LNM, la hipoteca ya estaba vencida, desde hacía más de un año, concretamente, desde el 25 de marzo de 2013.

La LNM sí que deroga expresamente la anterior Ley de Hipoteca Naval de 1893, pero esta no es aplicable a embarcaciones de recreo (de alta gama, pero de recreo), como lo es el (...), por razón del art 1 de la citada Ley, al no ser la misma, un buque mercante. (Resolución DGRN de 22 de octubre de 1955: o incluso la información que ofrece al respecto el Ministerio de Fomento en su web <https://www.mitma.gob.es/marina-mercante/nautica-de-recreo/contratos-especiales/hipoteca-de-una-embarcacion-de-recreo/la-hipoteca-de-una-embarcacion-de-recreo>).

Este hecho no es motivo de disputa, porque no dice la Nota de Calificación que sea de aplicación la misma.

La nueva LNM sí que establece en su artículo 126 que tales barcos de recreo sí pueden ser objeto de hipoteca naval, pero insistimos, lo mismo no se preveía en el art 1 de la Ley de Hipoteca Naval de 1893.

Ciertamente, las embarcaciones de recreo también se podían hipotecar, pero su hipoteca no se sujeta a la citada Ley de Hipoteca Naval de 1893, sino, como bienes muebles, a la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, desarrollada por el Reglamento de 17 de junio de 1955, que es la normativa que invoca esta parte para justificar su legitimación para solicitar la cancelación de la hipoteca constituida y vencida bajo tal legislación reguladora.

Es de reseñar que la hipoteca inscrita que se pretende cancelar por caducidad, tiene el siguiente historial registral, reseñándose expresamente que la fecha de vencimiento de la hipoteca es la de 25 de marzo de 2013. La LNM entra en vigor el día 25 de septiembre de 2014. Insistimos.

El historial registral, como decimos, es:

a) Constitución: Escritura otorgada en Murcia el 29 de enero de 2009, ante su Notario Don Francisco José Tornel López, 251 de protocolo, que causó la inscripción Folio 2 del Registro de Bienes Muebles de Alicante de fecha 15 de octubre de 2009, contenida en la 1.ª de traslado al Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife I.

b) Modificación y cancelación parcial por reducción del límite de crédito: Escritura número 3996, autorizada en Murcia por el Notario de dicha ciudad el 29 de septiembre de 2009, Don Francisco José Tornel López, que causó la inscripción Folio 3 del Registro de Bienes Muebles de Alicante en fecha 5 de noviembre de 2009, contenida en la inscripción 1.º de traslado al Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife I.

c) Modificación por ampliación del plazo y de la periodicidad de la liquidación de intereses: A los efectos que aquí interesan se fija como fecha de vencimiento el 25 de marzo de 2012; escritura número 736, autorizada en Elche el 25 de marzo de 2011 por el Notario de dicha ciudad Don Francisco José Tornel López, que causó la inscripción Folio 4 del Registro de Bienes Muebles de Alicante en fecha 10 de mayo de 2011, contenida en la 1.ª de traslado al Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife I.

d) Modificación por ampliación del plazo y de la periodicidad de la liquidación de intereses: A los efectos que aquí interesan se fija como fecha de vencimiento el 25 de marzo de 2013; escritura número 2463, autorizada en Elche por el Notario de dicha



ciudad Don Francisco José Tornel López, el 5 de octubre de 2012, que causó la inscripción Folio 8 de fecha 28 de diciembre de 2012 en el Registro de Bienes Muebles de Alicante, contenida en la inscripción 1.ª de traslado al Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife I, de fecha 23 de enero de 2014.

e) Transmisión de la hipoteca a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (entiende esta parte que no nova ni modifica las condiciones de la hipoteca, como argumentaremos): según resulta de la escritura de subsanación, número 778, autorizada en Madrid el día 3 de mayo de 2018, por el Notario de dicha ciudad Don Juan Pérez Hereza, y complementaria de otra de elevación a público de documento privado denominado «contrato de transmisión de activos», y de testimonio en relación con la escritura anteriormente dicha, expedido el 23 de abril de 2019 por el Notario de Madrid Don Juan Pérez Hereza, la cual causó la inscripción 3.ª de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve.

La cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca tendrá lugar, a los seis años de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada conforme al artículo 42 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, en relación con los artículos 11, 77 y 79 de Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, y en relación con el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que es la normativa de aplicación.

Según el mismo artículo 42 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, tal cancelación por caducidad podrá ser instado por quien sea parte interesada, o incluso de oficio, necesariamente cuando el Registrador haya de expedir certificación o practicar nuevo asiento sobre los mismos bienes.

Tal reglamento no ha sido derogado por la LNM.

Es parte interesada mi mandante, titular de anotación de embargo sobre el buque.

La Nota de Calificación entienda defectuosa la petición de cancelación, por no formularse por el titular registral del buque, ex art 142 de la LNM, que entiende aplicable, y no las otras normas citadas, por razón que «la Ley de Navegación Marítima es ley especial respecto a las hipotecas de buques, y posterior a aquellas normas, y la misma exige expresamente que la cancelación sea solicitada por el titular registral, debiendo ser objeto en este punto de interpretación restrictiva al tratarse de caducidad y cancelación de un asiento».

Pero es una verdad indudable que la hipoteca venció el 25 de marzo de 2013, y que seis años después (el 25 de marzo de 2019), habría prescrito la acción hipotecaria conforme a la única ley de aplicación a tal momento, esto es, Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento (artículos 77 y 79), su Reglamento (artículo 42), y el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Había transcurrido sobradamente el plazo para instar la acción hipotecaria, de tres años, establecido en el artículo 11 de aquella Ley, plazo éste similar a la de la actual LNM.

Y tal caducidad se produce ipso iure el 25 de marzo de 2019, sin que la LNM que fuera aplicable a tal momento a tal hipoteca constituida y vencida (25 de marzo de 2013), previamente a su entrada en vigor (25 de septiembre de 2014).

Tal LNM no puede rehabilitar una hipoteca ya caducada, lo cual sería contrario al Principio de Seguridad Jurídica. Incluso sería inviable el iniciar una acción hipotecaria prescrita, por transcurso del plazo del artículo 11 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, con lo que es evidente la extinción del derecho real hipotecario, con independencia que subsistan los derechos personales extra-registrales.

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 14 y 26 de diciembre de 2018 (BBOOEE, de 3 y 28 de enero de 2019), remarca el carácter supletorio de la Ley Hipotecaria, en lo no legislado por la Ley de Navegación Marítima, diciendo:

«Es el artículo 144 de la Ley de Navegación Marítima el que ofrece la oportuna cobertura legal al establecer: "Derecho supletorio. En todo lo no previsto en el presente capítulo será de aplicación lo dispuesto en la Ley Hipotecaria".

La Ley de Navegación Marítima pretende una regulación global del derecho marítimo español contemplando '(...) todos sus aspectos', como afirma su Exposición de Motivos. Ahora bien, en materia de hipoteca naval, y a diferencia de la regulación de 1893, no pretende ser exhaustiva como resulta de la simple lectura del texto limitándose a regular sus aspectos más específicos remitiéndose en todo lo demás a la Ley Hipotecaria, norma de referencia en la materia de nuestro ordenamiento jurídico.

El carácter supletorio, en todo lo no específicamente regulado en la Ley de Navegación Marítima, implica un llamamiento a la total Ley Hipotecaria sin más exclusión que aquello específicamente previsto en la ley especial o que resulte incompatible por razón de su objeto.»

Y en este caso, la Ley especial, esto es, la Ley de Navegación Marítima, no establece un régimen de transitoriedad, en relación la regulación de la cancelación registral por caducidad de las hipotecas pactadas y vencidas con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor. No se pueden entender per se, que se regule por la LNM el procedimiento cancelatorio registral, porque ni ello se dice en sus disposiciones, ni tampoco (sic).

Bien es cierto que se dicta en su momento la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 16 de enero de 2017, BOE núm. 32, de 7 de febrero de 2017, que dice que la LNM será de aplicación desde el 25 de septiembre de 2020, 6 años después de su entrada en vigor, pero en la misma se estudia si en ese preciso supuesto es de aplicación la Ley de Hipoteca Naval de 1893, o la nueva LNM. En este caso, no cabe entender de aplicación la Ley de Hipoteca Naval de 1893, por no tratarse de un buque mercante, los únicos que podrían ser hipotecados conforme a tal texto legislativo.

Y se concluye en tal resolución que «consecuentemente con lo expuesto, por aplicación de las normas transitorias del Código Civil (1.ª y 4.ª) y la general según la cual «tas variaciones introducidas por este Código, que perjudiquen derechos adquiridos según la legislación civil anterior, no tendrán efecto retroactivo»

A tal cita de las Disposiciones Transitorias 1.ª y 4.ª del Código Civil, hay que añadir lo que prevé expresamente el artículo 2.3 del mismo texto, aplicado por la DGRN, por ejemplo en su Instrucción de 12 de diciembre de 2000.

Y es evidente que el art 142.2 LNM perjudica derechos adquiridos con la legislación anterior, ya que como decimos, la Ley de Hipoteca Mobiliaria y su Reglamento, legitimaban a mi mandante para instar la cancelación de la hipoteca caducada. Bien se podría haber instado tal cancelación en el periodo comprendido entre el 25 de marzo de 2019 (6 años tras el vencimiento), y el 25 de septiembre de 2020 (fecha de aplicación de la LNM a hipotecas anteriores según la precitada resolución DGRN, y en tal momento mi mandante sí que se hubiera considerado legitimado. Tal derecho no puede decaer, y más sin una disposición transitoria concreta en la LNM, por lo que habremos de estar a la regulación del artículo 2.3 y las DDTT 1.ª y 4.ª del Código Civil, y por tanto, al artículo 42 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, que otorga plena legitimidad a la entidad que represento para instar la cancelación por caducidad, de la inscripción de hipoteca.

Por tanto, entiende esta parte, con todos los respetos, que el primero de los defectos aducidos, es contrario a la Ley aplicable.

Segundo. La novación subjetiva del acreedor no hace decaer el derecho del interesado a instar la cancelación de la hipoteca caducada. La legislación de aplicación

solo prevé que ello suceda con la renovación del plazo, pero no con la novación subjetiva.

El segundo de los defectos de la Nota, insubsanable, nos dice:

«Existe una novación de la hipoteca que impide la cancelación por caducidad de conformidad con el mismo artículo 143 LNM. En efecto, si bien el folio 8 de la inscripción Primera de traslado se estableció como fecha de vencimiento del crédito el 25 de noviembre de 2013 (y por tanto, sí que habrían transcurridos los seis años necesarios), no obstante existe una novación posterior en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Juan Perez Heraza el 25 de febrero de 2013, número 284 de su protocolo, complementada y subsanada por otra autorizada por el mismo Notario el 3 de mayo de 2018, número 778 de su protocolo, por la cual el SAREB deviene titular de la hipoteca en virtud de transmisión de activos, y que fue inscrita bajo la inscripción 3.ª de fecha 9 de mayo de 2019. De manera que, con el mismo criterio antes citado, el artículo 143 LNM debe interpretarse siempre restrictivamente al tratarse de caducidad de un asiento, en el sentido de que no conste en el folio registral del buque ningún asiento que presuponga que la hipoteca sigue viva, con independencia del contenido concreto del asiento novatorio o modificativo.»

Entendemos que no es de aplicación el art 142.3 LNM, sino el artículo 79 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, que a su vez, por razón del artículo 77 de la misma Ley, se remite a la Ley Hipotecaria, concretamente a su artículo 82. Y tal artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, in fine, que es el aplicable, no nos habla de novación, sino de «renovación», refiriéndose indudablemente al plazo, para que se pueda entender suspendido el plazo necesario para instar la cancelación.

Y no consta en este supuesto, que vencida la hipoteca, ni en sus 6 años posteriores, la misma se haya renovado en su plazo, ya que la propia Nota nos habla que la fecha de vencimiento es la de marzo de 2013, sin que haya habido ampliación alguna con la novación inscrita en mayo de 2019, ya caducada la acción hipotecaria ex artículos 11, 77 y 79 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y 42 de su Reglamento.

No se puede considerar no caducada la hipoteca, estando con la acción hipotecaria prescrita, al no haber sido renovado el plazo, sin posibilidad de ejecutarse por tanto. ¿Qué derecho de instar la acción hipotecaria tiene el acreedor, cuando la hipoteca está caducada? El plazo de vigencia de la misma no se discute en la Nota.

Ello es lo que aquí ocurre. Se deniega la cancelación por la mera novación subjetiva del acreedor, cuando ni la Ley Hipotecaria en su artículo 82.5, ni la Ley de hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, ni su Reglamento, establecen que tal novación subjetiva impedirá la cancelación por caducidad por interrupción del plazo de 6 años del artículo 79 de la citada Ley y 42 de su Reglamento. El artículo 82.5 LH, insistimos, habla de «renovación», y no de novación como hace la LNM. Pero cuando la misma tiene efectos sobre hipotecas anteriores (septiembre de 2020), ya está caducada la hipoteca, al no haber habido previamente renovación del plazo alguna.

Y a la fecha de caducidad, marzo de 2019, ni siquiera era aplicable la LNM, por lo que caducó el derecho real hipotecario por transcurso de los plazos, sin posibilidad de rehabilitación por una eventual entrada en vigor posterior de la LNM en septiembre de 2020; ya que antes, nos dice la DGRN de enero de 2017, que es inaplicable esta Ley a esta hipoteca.

Y es lo lógico, por cuanto por mucho cambio del acreedor habido, el nuevo, como el anterior, no pueden ejecutar una hipoteca ya prescrita, por el transcurso del plazo prescriptivo de 6 años desde el vencimiento. Por ello la Ley Hipotecaria habla de renovación, y no de novación.

Y reproducimos todo lo argumentado en el punto anterior, respecto de la aplicación de la LNM y la posibilidad que afecte a los derechos para instar la cancelación, que corresponden a mi mandante como interesado, y que permiten solicitar tal cancelación si no consta, ex artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, renovación alguna del plazo, como sucede.



Se indica que la hipoteca ha sido novada al transmitirse la misma del banco hipotecante, a la Sareb, entre otros activos. Y ello sin la participación del deudor, ex artículo 36.1 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. Las anteriores novaciones de la inscripción hipotecaria original, por el contrario, sin que cuentan con el concurso del deudor.

Pero es que además, la novación se inscribe en el Registro, ex artículo 144 LH, con posterioridad a la caducidad de la hipoteca por transcurso del plazo de 6 años desde su vencimiento, que acaeció el día 25 de marzo de 2019, no siendo inscrito la transmisión, hasta el siguiente día 4 de mayo. A tal fecha no era siquiera aplicable la LNM a esta hipoteca, conforme al criterio de la Resolución DGRN de 16 de enero de 2017, anteriormente citada, que establece tal momento en septiembre de 2020, hablándonos de «renovación», que no de novación («Para su aplicación, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. por todas, Resolución de 30 de junio de 2011) que la utilización del procedimiento cancelatorio especial del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria exige que resulte de manera indubitada del Registro los datos [sic] –especialmente y con más que razonable certeza el "dies a quo"– que permitan constatar, sin margen de duda, el transcurso de los plazos que posibilitan la cancelación al amparo del citado precepto. Y a este plazo 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 acción hipotecaria.»)

Por tanto, aunque ahora fuera aplicable tal artículo 142.2 LNM, la hipoteca ya no sigue viva de manera indudable, por cuanto antes de marzo de 2019, opera la caducidad al no haber «renovación», ni haberla luego, y la LNM no puede rehabilitar la vigencia o efectos de una hipoteca previamente caducada, aunque conforme a sus parámetros no deba entenderse caducada. Pero es que caducó antes conforme a los criterios legales anteriormente aplicables, esto es, los artículos 11, 77 y 79 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, el artículo 42 de su Reglamento, y sobre todo el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, al no haberse renovado el plazo, y por tanto, extinguirse el derecho de crédito del acreedor hipotecario, sin que además, el negocio jurídico traslativo, interrumpiese el plazo de caducidad, por cuanto no es «renovación» del plazo.

Tercero. En todo caso, no se ha procedido a emitir la correspondiente certificación de dominio y cargas del bien, como también solicitó esta parte, conforme a la legitimación que se le atribuye ex art 332 del Reglamento Hipotecario, y ello sin fundamentación alguna que ampare dicha denegación.

Por lo expuesto,

Solicito al registrador tenga por presentado este recurso para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y en virtud de las alegaciones contenidas en el mismo, acuerde elevar el presente recurso a la misma, para su estudio y consideración en el plazo de cinco días, añadiéndole su preceptivo informe.

Solicito a la Dirección General que examinado el expediente, dicte resolución estimatoria del presente recurso, revocando las notas de calificación denegatorias, procediendo por tanto la cancelación de la inscripción hipotecaria interesada, tomada a sus inscripciones 2.ª y 3.ª del bien antes referido, en virtud de caducidad del asiento citado, y en todo caso, se ordene la emisión de certificación de dominio y cargas de dicho bien, con los efectos legales inherentes a la emisión de dicha certificación, lo cual no se ha procedido a realizar, sin fundamento alguno.»

V

Mediante escrito, de fecha 18 de junio de 2021, el registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Santa Cruz de Tenerife, don Andrés Barettino Coloma, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que, por error, se citó en la calificación el artículo 143 de la Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación

Marítima, cuando en realidad era el artículo 142. Y, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la no expedición de certificación, añade que el mismo recurrente en su instancia inicial solicita que se expida la misma «(...) donde ya habrá en todo caso, de constar la cancelación de inscripción de hipoteca»; y, por ello, al haber sido objeto de calificación negativa, no se estimó necesario expedir la certificación, entre otras cosas para evitar gastos innecesarios al solicitante, ya que de expedirse nunca iba a reflejar la cancelación solicitada.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1129 y 1939 y la disposición transitoria cuarta del Código Civil; 943 del Código de Comercio; 38, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 39, 49 y 50 de la Ley de 21 de agosto de 1893 sobre hipoteca naval; 6, 69, 140, 141 y 142 de la Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima; 11, 77 y 79 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; 42 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 1955, 29 de septiembre de 2009, 30 de junio de 2011, 10 de enero de 2014, 16 de enero de 2017 y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020 y 19 de abril de 2021.

1. La calificación negativa impugnada se fundamenta, según el registrador, en dos defectos: primero, que quien solicita la cancelación no es titular registral del dominio del buque, cualidad exigida por el artículo 142 de la Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima; y, segundo, que existe una novación de la hipoteca que impide la cancelación por caducidad de conformidad con el mismo artículo 142.

2. Respecto del primer defecto señalado, el recurrente alega que el artículo 142 de la Ley de Navegación Marítima no puede aplicarse retroactivamente al presente caso, por lo que, a su juicio, y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, en relación con los artículos 77 y 79 de esta Ley de 16 de diciembre de 1954, y con los artículos 82 y 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria, puede solicitar la cancelación de la hipoteca por caducidad cualquier interesado, como es en este caso el solicitante por tener anotado un embargo sobre el buque.

Este defecto debe ser confirmado.

El citado artículo 142.2 de la Ley 14/2014, de 24 de julio, dispone que «el titular registral del buque podrá solicitar la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca, transcurridos seis años desde el vencimiento, si no consta que ha sido novada, interrumpida la prescripción o ejercitada la acción hipotecaria». Esta norma es plenamente coherente con el apartado primero del mismo precepto en cuanto éste establece un plazo de prescripción de la acción de hipoteca naval en tres años, de tal modo que se permite la cancelación del asiento por transcurso del plazo de seis años si no consta que ha sido novada, interrumpida la prescripción o ejercitada la acción hipotecaria. Por lo demás, no se refiere propiamente a la prescripción, sino a una cuestión puramente registral de caducidad del asiento.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 16 de enero de 2017, dicho plazo de caducidad del asiento registral es novedoso pues, conforme a la regulación anterior (artículo 50 Ley sobre hipoteca naval de 1893), las inscripciones de hipoteca naval sólo podían ser canceladas por consentimiento del acreedor o por auto o sentencia firme. Esta novedad sigue la estela de otras recientes reformas de la legislación hipotecaria (cfr. el citado apartado quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; y el artículo 210.1.Octava de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio) que tienen como finalidad facilitar la cancelación de determinados asientos registrales cuando concurren ciertas circunstancias, fundamentalmente el transcurso de un período lo suficientemente amplio

de tiempo, que permiten concluir que el derecho publicado ha quedado caducado o extinguido legalmente.

Para su aplicación, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid., por todas, Resolución de 30 de junio de 2011) que la utilización del procedimiento cancelatorio especial del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria exige que resulte de manera indubitada del Registro los datos -especialmente y con más que razonable certeza el «dies a quo»- que permitan constatar, sin margen de duda, el transcurso de los plazos que posibilitan la cancelación al amparo del citado precepto. Y a este plazo 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 acción hipotecaria. En este mismo sentido, la caducidad que regula el apartado segundo del artículo 142 Ley de Navegación Marítima queda condicionada a que no conste que la hipoteca hubiere sido novada, interrumpida la prescripción o ejercitada la acción hipotecaria.

Pero, como ya se expresó en la citada Resolución de 16 de enero de 2017, el referido apartado segundo del artículo 142 de la Ley de Navegación Marítima no puede aplicarse de una manera automática respecto de las hipotecas constituidas con anterioridad a su entrada en vigor.

En primer lugar, porque respecto de esas hipotecas constituidas anteriormente, la cancelación únicamente podía realizarse por consentimiento del titular registral o por resolución judicial, y no por el transcurso de un determinado plazo. Esta posibilidad ha sido instaurada en la nueva Ley de Navegación Marítima.

En segundo lugar, porque ello podría implicar la cancelación de hipotecas respecto de las cuales aún no hubiera prescrito la acción hipotecaria, lo cual constituiría un gravísimo quebranto de la seguridad jurídica (piénsese en obligaciones con fecha de vencimiento en 2007, respecto de las cuales el plazo de prescripción sería de diez años -es decir, 2017-, o por aplicación de la retroactividad media prevista en los artículos 1939 del Código Civil y 943 del Código de Comercio el plazo de prescripción sería tres años desde la entrada en vigor de la Ley -25 de septiembre de 2017-, y que de seguirse la interpretación contraria debería procederse a su cancelación por el transcurso del plazo de seis años desde el vencimiento -es decir justo con la entrada en vigor de la ley se produciría la cancelación de la inscripción de hipoteca-).

Por ello, concluyó este Centro Directivo que, consecuentemente con lo expuesto, por aplicación de las normas transitorias del Código Civil (1.ª y 4.ª) y la general según la cual «las variaciones introducidas por este Código, que perjudiquen derechos adquiridos según la legislación civil anterior, no tendrán efecto retroactivo», respecto de estas hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Navegación Marítima, sólo será aplicable transcurridos seis años desde la fecha de entrada en vigor de la ley, sin perjuicio, lógicamente, de poder obtenerse la cancelación conforme a la normativa anterior, esto es, con consentimiento del titular registral o resolución judicial, que declare, por ejemplo, la prescripción de la acción.

En el presente caso es cierto que, como alega el recurrente, al tratarse de una embarcación de recreo no era aplicable la Ley de Hipoteca Naval sino la Ley de 16 de diciembre de 1954 de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, desarrollada por el Reglamento de 17 de junio de 1955. Pero es indudable que debe aplicarse la Ley de Navegación Marítima (cfr. artículos 6 y 69, entre otros), en tanto en cuanto se trata de la extinción de un asiento registral por caducidad y esta se produce una vez que ha entrado en vigor dicha Ley 14/2014. En cualquier caso, se aplique una u otra norma es evidente que ha transcurrido el plazo de caducidad legalmente previsto (seis años desde el vencimiento de la obligación garantizada -que vencía el 25 de noviembre de 2013-, tanto según el artículo 142.2 de la Ley de Navegación Marítima como según el artículo 79 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión). Y lo que se cuestiona es si, para solicitar la cancelación, está o no legitimado el acreedor que ha obtenido anotación preventiva de su crédito.

Respecto de esta cuestión, es evidente que según el artículo 142.2 de la Ley de Navegación Marítima debe negarse legitimación para solicitar la cancelación a dicho acreedor, pues no es el «titular registral del buque» al que se refiere exclusivamente dicho precepto legal. Pero es que aun cuando se aplicaran las normas en que apoya su pretensión el recurrente tampoco podría ser ésta acogida, pues la caducidad regulada en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 77 de la citada Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, tampoco puede ser solicitada por el acreedor cuyo derecho haya sido objeto de anotación preventiva. Así lo ha puesto de relieve esta Dirección General en Resolución de 21 de febrero de 2020, según la cual los supuestos de cancelación por caducidad legal o convencional deben ser objeto de interpretación estricta, ajustada a lo dispuesto en la ley; y en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria ésta es clara al legitimar sólo al titular registral de cualquier derecho sobre la finca para cancelar por prescripción legal las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, de modo que si se tiene en cuenta que por titular registral debe considerarse a quien tiene inscrito algún derecho sobre la finca (véase artículo 38 Ley Hipotecaria), y no a quien tiene meramente a su favor una anotación preventiva –asiento provisional y temporal–, la conclusión es que el anotante de un embargo no dispone a su favor de la facultad excepcional de acudir a la cancelación de la hipoteca por prescripción de la acción hipotecaria. La posición jurídica del titular registral es bien distinta que el mero anotante, quien solo goza del efecto de enervar la fe pública frente a terceros, pero no de los demás efectos del sistema registral, como la fe pública, la prioridad o la legitimación registral.

3. En relación con el segundo defecto (existencia de una novación de la hipoteca que impide la cancelación por caducidad), es cierto que como afirma el registrador el artículo 142.2 de la Ley de Navegación Marítima no procede la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca, transcurridos seis años desde el vencimiento, si consta «que ha sido novada, interrumpida la prescripción o ejercitada la acción hipotecaria». Y del artículo 82 de la Ley Hipotecaria al que se refiere el recurrente se desprende que es presupuesto de la cancelación por caducidad que no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 2009, 10 de enero de 2014, 2 de octubre de 2019 y 19 de abril de 2021).

En el presente caso consta en el Registro –en inscripción de 9 de mayo de 2019– que el crédito garantizado con la hipoteca se transmitió mediante escrituras otorgadas los días 25 de febrero de 2013 y 3 de mayo de 2018, lo que comporta una novación subjetiva que denota que la acción hipotecaria está viva.

Por ello, este defecto debe ser también confirmado.

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 Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.