

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2231** *Resolución de 17 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Javier n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca, la cual se solicita en una instancia privada que pide el inicio de un expediente de liberación de cargas y gravámenes.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. y don J. M. S. A., en nombre y representación de la mercantil «Jocarsam Inversiones, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Javier número 1, doña Ana Martínez Martínez, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca, la cual se solicita en una instancia privada que pide el inicio de un expediente de liberación de cargas y gravámenes.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, se solicitaba el inicio de expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria con objeto de cancelar la hipoteca de la inscripción 12.<sup>a</sup> de la finca registral número 6.567 del Registro de la Propiedad de San Javier número 1, por parte del titular registral de la misma, «Jocarsam Inversiones, S.L.», acompañando fotocopia de la escritura de hipoteca cuya cancelación se solicitaba y de burofax, de fecha 14 de junio de 2023, remitido por la titular del gravamen, «Sociedad Agraria de Transformación N.º 2439 T.A.S Alia», y dirigido a los anteriores titulares registrales, don J. J. S. P. y doña M. P. M., constituyentes de la hipoteca, cuyo asunto es el requerimiento de pago de las cantidades impagadas derivadas del préstamo hipotecario de fecha 15 de junio de 2009.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. C. S. A., el día 23/09/2024, bajo el asiento número 2570, del Diario 2024, entrada n.º 9205, que corresponde al documento autorizado por el notario de D./D.<sup>a</sup>, con el número / de su protocolo, de fecha 21/09/2024, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Se solicita en la instancia presentada el inicio de expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria con objeto de cancelar la de hipoteca de la inscripción 12.<sup>o</sup> de la finca registral 6567, por parte del titular registral de la misma, «Jocarsam Inversiones S.L.», acompañando fotocopia de la escritura de hipoteca cuya cancelación se solicita y de burofax de 14 de junio de 2023, remitido por la titular del gravamen «Sociedad Agraria de Transformación N.º2439 T.A.S Alia» y dirigido a

los anteriores titulares registrales don J. J. S. P. y doña M. P. M., constituyentes de la hipoteca, cuyo asunto es el requerimiento de pago de las cantidades impagadas derivadas del préstamo hipotecario de fecha 15 de junio de 2009.

Se deniega el inicio y tramitación del expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en artículo 210 de la Ley Hipotecaria, al no darse los presupuestos necesarios para su tramitación por las siguientes razones:

Primero. Del historial jurídico de la citada finca esta aparece inscrita a favor de “Jocarsam Inversiones S.L”, según resulta de su inscripción 15.º de fecha 27 de julio de 2023, y en virtud de decreto de 21 de noviembre de 2022, completado por otro de 26 de mayo de 2023, dictados por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cinco de San Javier, en la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria 275/2011, en virtud de la hipoteca que dio lugar en su día a la inscripción 13.º de dicha finca.

La hipoteca cuya cancelación se solicita mediante la tramitación del citado expediente figura inscrita a favor de la “Sociedad Agraria de Transformacion N.º2439 T.A.S Alia” en la inscripción 12.º de fecha 20 de agosto de 2009, formalizada mediante escritura autorizada por el Notario de Lorca don Vicente Gil Oncina, el día 15 de junio de 2009, número 2698 de protocolo. Dicha hipoteca se constituyó sobre dos fincas la 33526 y la 6567. En cuanto a esta última en la distribución de responsabilidad se estableció que respondía de un principal de ciento once mil quinientos noventa y seis euros con veintitrés céntimos de principal, trece mil trescientos noventa y un euros con cincuenta y cinco céntimos de interés ordinario, treinta y tres mil cuatrocientos setenta y ocho euros con ochenta y siete céntimos para costas y gastos. Disponiendo que se devolverá la cantidad adeudada en un plazo máximo de siete años desde el otorgamiento de la escritura. Siendo los primeros veinticuatro meses de carencia y los cinco años restantes de amortización, la cual se haría mediante veinte pagos trimestrales. Siendo la fecha de la primera cuota el 15 de septiembre de 2011 y la última el 15 de junio de 2016.

Fundamenta el presentante la solicitud de cancelación en la prescripción de la deuda garantizada con la hipoteca al amparo del artículo 1964.2 del Código Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015 de 5 de octubre, concretamente en la disposición adicional primera en relación con la disposición transitoria quinta. Y acompaña fotocopia parcial de un burofax de fecha 14 de junio de 2023, comprensivo de un requerimiento de pago efectuado por el acreedor hipotecario a los deudores constituyentes en su día de la hipoteca, conforme al artículo 1973 del Código Civil relativo a la interrupción de la prescripción de las acciones por requerimiento extrajudicial del acreedor.

El artículo 210 de la Ley Hipotecaria establece: “1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas: Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos. Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo. Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley. Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el ‘Boletín Oficial del Estado’, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los

causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente. Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes. Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente. Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa. Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación. Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente. Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos. 2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión”.

Por su parte el artículo 1964 del Código Civil dispone: “1. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años. 2. Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan”.

Siendo la hipoteca un derecho real de garantía que va indisolublemente unido al crédito garantizado, lo que se inscribe en el Registro de la Propiedad es el gravamen de la finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, el cual tiene su propio plazo de prescripción, en cuanto al ejercicio de la acción derivada del mismo, como resulta claramente del artículo 1964.1 de dicho Código, que lo fija en 20 años, y que no fue modificado por la ley 42/2015.

Dicho plazo a los efectos de poder cancelar por caducidad el asiento se computa desde la fecha de vencimiento de la obligación, o bien en el caso de que posteriormente figurase nota al margen expresiva de la expedición de certificación de dominio y cargas, desde la fecha de la misma, pudiendo hacerlo al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley hipotecaria el cual establece: “A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y

de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de 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”.

Con lo que el plazo de cómputo serían en este caso veintiún años desde el vencimiento de la obligación, que se fijó el 15 de junio de 2016, al cual se añadirían los plazos de suspensión de asientos derivados de Disposición adicional cuarta del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 que afirma: “Suspensión de plazos de prescripción y caducidad. Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.” Plenamente aplicable a los registros de la propiedad. Además el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la Covid-19 dispuso: “Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas: Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo. Segunda. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso”.

Siendo plenamente aplicable la doctrina contenida en la Resolución de 1 de febrero de 2023, que relativa la cuestión de “determinar si para que proceda la cancelación, el plazo a que se refiere el último inciso del artículo 82 de la Ley Hipotecaria es el de cinco años del artículo 1964.2 del Código Civil (como afirma el escrito de recurso), o el de veinte años de los artículos 1964.1 del Código Civil y 1.8 de la Ley Hipotecaria más el año 12 a que se refiere el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria” estableció: “Como recordó la Resolución de 15 de octubre de 2019 (1.ª), en un supuesto de hecho muy similar al que da lugar a la presente, no es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de la obligación garantizada con el derecho real de hipoteca sino el de la hipoteca misma. 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 (artículos 1964.1 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014)”.

Además no estamos ante un supuesto de caducidad convencional del mismo derecho de garantía, al que le sea aplicable el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sino de caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, al que le sería aplicable el párrafo quinto del citado artículo 82.

b [sic].—Tampoco resultaría aplicable el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria previsto para las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y

cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, 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 la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, al no darse los supuestos del mismo, pues se establece un plazo claro y expreso para el pago de la obligación garantizada.

En tanto no transcurran los plazos indicados, la cancelación de la hipoteca sólo podrá obtenerse mediante el consentimiento del titular registral de la misma o mediante una resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 párrafo primero de la Ley Hipotecaria

Segundo. No figurar en la instancia las circunstancias personales del solicitante en cuya representación se alega actuar, las personales de la firmante, así como los datos de la representación invocada, artículo 51.9 Reglamento Hipotecario.

El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a las circunstancias personales que deben de figurar en las inscripciones señala "b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

Tercero. No se justifica la representación alegada de doña M. C. S. A. mediante la presentación de las copias autorizadas de las escrituras de nombramiento que lo acredite. Y además alegando ser administradora mancomunada sería preciso que el documento presentado fuera suscrito por el otro administrador nombrado con dicho carácter.

El artículo 210 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de capital dispone; "La administración de la sociedad se podrá confiar a un administrador único, a varios administradores que actúen de forma solidaria o de forma conjunta o a un consejo de administración."

Y en consonancia el artículo 51.9 c) del Reglamento Hipotecario, como circunstancia que debe de figurar en la inscripción señala "Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria,... y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

En la instancia presentada únicamente se alude a la representación en que actué el firmante, sin que se acredite, lo cual podría suplirse mediante consulta telemática al Registro Mercantil, pero sin que figure la firma de otro administrador mancomunado precisa para practicar el asiento solicitado.

Cuarto. No estar la firma de la instancia legitimada Notarialmente, ni puesta o ratificada en mi presencia.

Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la documentación ordinaria susceptible de producir un asiento registral, es la pública, en la que la intervención de Notario, autoridad Judicial o Gubernativa, dota de solemnidad y autenticidad a la misma. Como excepción también se admiten en la legislación Hipotecaria supuestos de asientos practicados en base a documentos privados, así los casos de los artículos 216 y 166.11 del Reglamento Hipotecario, y la instancia acompañada del título en cuya virtud se practicó la inscripción del párrafo 2 del artículo 82 de la Ley, o la solicitud del párrafo quinto del mismo artículo.

Que dicha legitimación notarial de la firma en documentos privados es precisa pues:

a) De la misma resultaría claramente la identidad del firmante, al no estar consignada la solicitud de cancelación en un documento Notarial, en el que el autorizante se aseguraría de la identidad y capacidad del firmante, así como de la representación alegada, y de la validez y licitud de los actos contenidos en el mismo.



b) Y porque al ser el Registro de la Propiedad una institución tendente a proteger la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, se impone una calificación formal y rigurosa de los requisitos de identidad y capacidad. Dicha calificación se realiza previamente por el funcionario autorizante. Pero cuando por ser privado el documento, no intervenga autoridad pública en su redacción, sí que se impone al menos tal acreditación como bien expresan los artículos 216 y 166.11 delo [sic] Reglamento Hipotecario, para mayor abundamiento también se refieren a tales requisitos los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 208 de su Reglamento.

En tal sentido y de conformidad con la resolución de 20 de julio de 2.006: “deberá quedar acreditada fehacientemente la autenticidad de dicha rogación y, por ende, la identidad de quien, en cualquiera de los conceptos legalmente admitidos, la realiza”. Al ser la solicitud, caso de cancelación por caducidad materia de calificación por el Registrador, difícilmente podría calificarse que aquélla la realiza el legitimado para ello si la identidad de éste no está acreditada mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el Registrador.

Y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...)

San Javier, a la fecha de la firma digital. La Registradora de la propiedad, Fdo: Ana Martínez Martínez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Martínez Martínez registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día ocho de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. y don J. M. S. A., en nombre y representación de la mercantil «Jocarsam Inversiones, S.L.», interpusieron recurso el día 16 de octubre de 2024 en virtud de escrito en el que señalaban lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. Los comparecientes, se ratifican íntegramente en nuestro escrito del pasado 23-09-2024 que causó asiento número 2570 del Diario 2024, entrada n.º 9205.

Segunda. La calificación desfavorable que se recurre, comienza por denegarnos la tramitación del expediente objeto de nuestro escrito del pasado 23-09-2024, porque aquel pedimento, según la registradora no cumplía con los requisitos que establecen los arts. 82 y 210 de la Ley Hipotecaria, respecto a la cancelación del asiento que se pedía en el escrito citado y que ahora repetimos, al amparo del art. 210 LH, es decir, “Jocarsam Inversiones SL es titular registral de un derecho extinguido por prescripción”: regla Primera, “hemos dirigido la demanda de liberación de cargas al órgano competente”: regla Segunda, “el procedimiento de liberación se ha iniciado por solicitud del interesado” y regla Octava. “se solicitaba la prescripción en base al art. 82 de la LH”.

En respuesta aquellos motivos, la registradora en su calificación negativa recoge de forma literal, dos motivos que se miren como se miren, sustentarían nuestro pedimento, siendo este en todo caso procedente por ajustarse a pie juntillas a la norma, así veremos que en cuanto al Primero de ellos la calificación recoge, “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”. y en el párrafo subsiguiente, el

Segundo motivo recoge, “Además no estamos ante un supuesto de caducidad convencional del mismo derecho de garantía. al que le sea aplicable el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria...”.

Respecto al contenido del Primer motivo, hemos de manifestar que, en el presente caso, además de que se cumplieron sobradamente con los requisitos formales que establece el art. 210 de la LH señalados por la registradora, a saber, a).–transcurrió el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de la garantía; b).–tampoco las obligaciones garantizadas fueron renovadas, c).–tampoco se interrumpió la prescripción, y d).–tampoco se ejecutó judicialmente la hipoteca y siendo ello así, -porque así ocurrió-, en el presente caso, también se cumple con los motivos sustantivos y legales que proclama la regla Octava del art. 210.1 que literalmente recoge, “...y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho. modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”, es decir, pese a que el párrafo invocado, no hace mención expresa a una inscripción hipotecaria, es del todo obvio que la frase “cualquiera otros derechos de configuración jurídica” ha de ser inclusivo necesariamente respecto a una inscripción hipotecaria, habida cuenta de que ésta, constituye un “derecho de configuración jurídica”. entenderlo de otro modo, a nuestro modo de ver, incurriría en una interpretación in malam partem respecto al propio precepto que como sabemos, tiene su origen en la voluntad de Legislador.

Asimismo, nuestro pedimento de prescripción, también tiene cabida en el Primer motivo de calificación negativa de la registradora (párrafo quinto del art. 82 de la LH) que recoge literalmente en cuanto a lo que aquí interesa, “...no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”. Este párrafo no puede ser más claro respecto al caso presente, es decir, tanto en nuestro expediente de liberación de cargas y la calificación negativa, recogen como fecha de inicio del cómputo del plazo de prescripción (art 1964.2 CC) el 15-06-2016 y desde esta fecha hasta la primera y única comunicación del acreedor reclamando la deuda, tuvo lugar en fecha 14-06-2023, habiendo transcurrido entre una y otra fecha, nada menos que 7 años, tiempo más que suficiente para considerar la acción prescrita, sin que tampoco en ese tiempo, el acreedor hubiese ejecutado la hipoteca, por consiguiente, una vez más aseguramos que por este motivo también, nuestro pedimento goza en todo caso de la cobertura del párrafo quinto del art. 82 de la LH.

El Segundo motivo, pese a negarlo también la registradora, entendemos que, también estamos ante un supuesto de caducidad convencional y por ende dentro de la esfera del art. 82.2 de la LH, en tanto que tal supuesto, encajaría de plano respecto al precepto invocado anteriormente (art. 82.2 de la LH), habida cuenta de que la escritura objeto de esta controversia (15-06-2009), era una escritura voluntaria (art. 104 LH) y por consiguiente convencional (acuerdo entre la partes), como así lo recoge la escritura antedicha (...) (pág. 21 “...constituyen hipoteca voluntaria...”, pág. 25 “Vencida la obligación. fuera por la causa que fuese...”. La literalidad de las frases recogidas en la escritura no admiten discusión respecto al tipo de escritura que formalizaron (voluntaria y/o convencional), asimismo, las partes también acordaron respecto a aquella, carencia, vencimiento, intereses, forma de ejecución en caso de impago, etc., condiciones estas que además de constituirse como elementos necesarios para que la escritura pudiera considerarse voluntaria y convencional, fijaba plazos temporales concretos respecto a su ejecución en caso de impago, acción esta que no se llevó a cabo por el acreedor, debiendo entender por nuestra parte, por el RP y por cualquier observador ecuánime, que aquel, cobró su préstamo, lo condonó, lo compensó, etc. y tan solo restaba que el acreedor, comunicara al RP N.º 1 cualquiera de las circunstancias acaecidas a través de la correspondiente escritura de cancelación, y no habiendo procedido así ni el acreedor ni el hipotecante, a los suscribientes, al amparo de la normativa aplicable, no nos

quedaba otra alternativa que, solicitar la cancelación de la mentada escritura por los cauces del arts. 82 y 210 de la LH, preceptos estos que dan la respuesta legal a situaciones tan surrealistas como la presente, en la que como decimos, el acreedor además de no haber hecho nada respecto al crédito garantizado con hipoteca, comunicando al RP el cobro de su crédito, la condonación, compensación, prescripción, etc., consintió la prescripción del crédito origen de la hipoteca.

La actuación de los suscribientes, además de tener el respaldo legal antedicho (arts. 82 y 210 de la LH), también lo es en aras de evitar la validación de aquel actuar del acreedor, con base en la falsa creencia y/o argucia de que la prescripción hipotecaria lo es a los 20 años como recoge el art. 1964.1 de CC, llevándonos al absurdo de que la falta de diligencia de aquel, le beneficiase temporalmente durante varios años más, tan solo porque tiene a su favor una inscripción registral, cuyo el crédito origen de aquella, en el dudoso caso de que no lo hubiese cobrado, condonado, compensado, etc., a día de hoy ni lo puede cobrar ni ejecutar porque el mentado crédito, está prescrito nada menos que desde hace 7 años.

Tercera. Además de lo hasta aquí dicho y que en todo caso, habría de ser suficiente para que la registradora sustituta, acordara la cancelación del asiento que se pide, no queremos dejar pasar la ocasión, para con apoyo en el apartado primero de la calificación negativa que se recurre, esta se hace eco de una serie de hechos e inscripciones que, a nuestro modo de ver son la causa, del expediente de liberación de cargas y de este recurso.

Así veremos que, en el mentado apartado primero, se recoge que, "la Sociedad Agraria de Transformación N.º 2439 T.A.S Alía" en la inscripción 12.º de fecha 20 de agosto de 2009, formalizada mediante escritura autorizada por el Notario de Lorca don Vicente Gil Olcina. el día 15 de junio de 2009, número 2698 de protocolo. Dicha hipoteca se constituyó sobre dos fincas la 33526 v la 6567...". Pues bien, decíamos antes y ahora repetimos que existe una causa directa entre lo recogido en el párrafo anterior y la situación que acontece ahora, respecto a la petición de cancelación del asiento registral en el que se recoge la inscripción de la hipoteca de SAT Alía y la razón no es otra que, la falta de inscripción en tiempo y forma de la escritura del 20-02-2009 del protocolo 249, en la que se hipotecaban por la Caja Rural Central las fincas 6567 5029, la primera del RP n.º 1 y la segunda del RP n.º 2 ambos registros de la circunscripción de San Javier, cuya presentación de los impuestos tuvo lugar en día 10-03-2009 según consta en la página 79 de la escritura del protocolo 249 (...) cuya presentación de impuestos tuvo lugar en el RP n.º 2 y éste, habida cuenta de que el justificante hacía referencia a un protocolo y no solo a la finca 5029 de aquel registro, pudo y debió dar traslado de aquella presentación al RP n.º 1 para que éste concluyera el asiento 971 en el diario 85 de fecha 2002-2009. Al no proceder de esta forma y pese a estar los impuestos pagados de la finca 6567 por ser parte del protocolo 249, ésta tal y como hemos dicho no se inscribió, dando con ello lugar a que, en fechas posteriores se inscribiera aquella constituida el 15-06-2009 e inscrita el 20-08-2009 como se puede ver en la página 34 de la escritura (...)

Tratando de buscar explicación a lo acontecido, por su gravedad y consecuencias respecto a la presentación del justificante de pago de impuestos del protocolo 249 tan solo en el RP n.º 2, a nuestro modo de ver, se pudieron dar tres situaciones, a saber, la Primera pudo ocurrir, que el RP n.º 2 una vez recibido el justificante de los impuestos el 10-03-2009 y dando por hecho, la comunicación telemática existente con el RP n.º 1 por ser ambos de la misma circunscripción registral, aquel no comunicase al RP n.º 1 la presentación del pago de impuestos y/o que éste no se diere por enterado de tal extremo y por ello, como se ha visto, el RP n.º 1 no terminó de inscribir la hipoteca 6567 del mismo protocolo de fecha la Segunda que, el presentante de los mentados impuestos del pasado 10-03-2009 D. J. J. S. Z., llevado por la costumbre del lugar, en este caso de los registros de San Javier, respecto a que la presentación de los impuestos en uno de los registros bastaba cuando, las fincas hipotecadas -como fue el caso- pertenecían a un mismo protocolo y por tal motivo no presentó la copia de la escritura del protocolo 249 en



el RP n.º 1 y la Tercera, es que el Sr. S. y esta sería gravísima, es que el mentado Sr. S., de forma deliberada dejó de presentar el protocolo 249 y sus impuestos en el RP n.º 1 con la intención de provocar la caducidad -como así ocurrió- del asiento de presentación 971 del diario 85 de fecha 20-02-2009, para tan solo días después de la antedicha caducidad que tuvo lugar el 22-05-2009, presentase una nueva escritura de reconocimiento de deuda con protocolo 2698 de fecha de constitución del 15-06-2009 y con liquidación de los impuestos en fecha 20-08-2009 ante el RP n.º 1, escritura esta que contenía la finca 6567.

Cualquiera que fuere el motivo que se dio en el enunciado de las tres situaciones antedichas, deberían considerarse de la suficiente entidad, como para que el registro al que nos dirigimos, de motu proprio, en aquella lejana fecha en la que se produjeron los hechos y ahora también, tomara cartas en el asunto, con el rigor que merecían y merecen aquellos, de una parte, por las consecuencias negativas que aquellos están teniendo respecto a los suscribientes y de otra, por la seguridad jurídica que, en todo caso han de presidir las actuaciones de los registros y que dicho sea de paso y con todos los respetos, en el presente caso no se dio. Así, en el caso de que se hubiese dado la Tercera de las situaciones expresada más arriba, no es entendible como el registrador del RP n.º 1 que era el mismo que, días antes de que le fuese presentada la escritura del 15-06-2009, no reparó en la falsedad que una de las personas que aparecía como hipotecante (D. J. J. S. Z.) era el mismo que aparecía en la escritura del protocolo 249 de fecha 20-02-2009 y que en aquella nueva escritura, manifestaba en la página 12 de la escritura (...) respecto a una de las fincas, la 6567 que días antes había sido objeto de otra hipoteca, recogía que, "Manifiesta la parte hipotecante que, salvo lo citado en la nota registral incorporada, las fincas descritas están libres de cargas, gravámenes y arrendamientos...". Como es posible afirmar esta falacia y que el registrador no reparara en ello cuando, como decíamos, tan solo unos días antes, había tenido entre sus manos la escritura de préstamo del 20-02-2009 en la que constaba el mismo hipotecante que en aquella en la hacía aquellas manifestaciones falsas y tal y como apuntábamos, este motivo se constituye como la causa primigenia de lo que ocurrió después, es decir, si el registrador en su momento, hubiese aplicado el mandato del art. 18 de la LH hubiera advertido la ilicitud del contenido de la escritura del 15-06-2009 rechazando de plano su inscripción por la infracción palmaria del art. 1276 del Código Civil.»

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día de 22 de octubre de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 18, 82, 128 y 210 de la Ley Hipotecaria; 1939 y 1964 del Código Civil; 177 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de enero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 13 y 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero y 9 y 31 de julio de 2018 y 8 de marzo y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 19 de abril y 4 de octubre de 2021 y 22 de marzo de 2022.

1. Se debate en este recurso exclusivamente el primero de los defectos apuntados por la registradora en su nota de calificación, es decir, si el expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria es título hábil para poder cancelar una inscripción de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso nos encontramos ante la finca registral 6.567, inmueble que aparece inscrito a favor del recurrente, gravada con una hipoteca cuya cancelación se solicita, y se acompaña burofax de fecha 14 de junio de 2023, remitido por la titular del gravamen «Sociedad Agraria de Transformación N.º2439 T.A.S Alia» y dirigido a los anteriores titulares registrales, don J. J. S. P. y doña M. P. M., constituyentes de la hipoteca, cuyo asunto es el requerimiento de pago de las cantidades impagadas derivadas del préstamo hipotecario de fecha 15 de junio de 2009.

La registradora deniega el inicio y tramitación del expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en artículo 210 de la Ley Hipotecaria, al no darse los presupuestos necesarios para su tramitación.

Los recurrentes se oponen alegando que la hipoteca esta cancelada al haber transcurrido el plazo de prescripción de cinco años previsto en el artículo 1964 del código civil.

2. El artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro, establece que «el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes».

Como resulta claramente de la dicción legal, se precisa que la carga o derecho que grave la finca haya quedado extinguida por prescripción, caducidad o no uso.

En el presente caso, como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de octubre de 2021), de su reiterada doctrina en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos.

Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes.

Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.º, 529, 546.4.º y 1843.3.º 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 de octubre de 1994, entre otras-).

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional.

A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria:

a) el artículo 82, párrafo quinto: «A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un

plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

b) el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, y no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir 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 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1.8.<sup>a</sup> de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dice «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> presupone que no conste, al decir «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, 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 hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre

que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

3. En el caso objeto de este expediente, existe inscrita una hipoteca en garantía de un préstamo, disponiendo que se devolverá la cantidad adeudada en un plazo máximo de siete años desde el otorgamiento de la escritura.

Los recurrentes solicitaron la cancelación de la hipoteca por el transcurso del plazo de prescripción de cinco años contenido en el artículo 1964, párrafo segundo, del Código Civil, dado que el plazo para el pago del último plazo de la obligación garantizada vencía el día 15 de julio de 2016 y que éste debe hacerse extensivo al derecho real de garantía.

Sin embargo, la cancelación de las hipotecas por caducidad tiene previsto un régimen especial en los artículos 82.5.<sup>o</sup> y 210.1.8.<sup>a</sup>, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria que ha quedado expuesto en el punto anterior.

En este caso, no se ha pactado un plazo concreto de duración de la hipoteca y consta en el Registro «la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada» (15 de junio de 2016), por lo que resultaría aplicable el artículo 82.5.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria que permitiría cancelar la hipoteca por caducidad transcurridos 21 años desde esa fecha, siempre que no resulte del Registro que ha sido renovada, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca, o no exista norma de excepción que suspenda dichos plazos. Debe recordarse que el plazo de prescripción de la acción hipotecaria es de 20 años, conforme al artículo 1964 del Código Civil, al decir: «La acción hipotecaria prescribe a los veinte años (...)».

Tampoco es aplicable, como pretende el recurrente, lo dispuesto en el artículo 210.1.8.<sup>a</sup>, apartado primero, de la Ley Hipotecaria al disponer que «no obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica (...)». Como se deduce de su literalidad se refiere este apartado a los derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, entre cuya expresión no se incluye el derecho real de hipoteca que, como se ha expuesto, tiene una regulación específica en los artículos 82.5 y 210.1.8.<sup>a</sup>, apartado segundo, de la Ley Hipotecaria.

En el presente supuesto es evidente que no se han cumplidos dichos requisitos, por lo que procede desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

En tanto no transcurran dichos plazos, la cancelación de la hipoteca sólo podrá lograrse mediante el consentimiento del titular registral de la misma o mediante una sentencia firme, conforme al artículo 82.1.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria.

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, 17 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.