

gados Centrales de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de dicha jurisdicción. Potestivamente podrá interponer contra dicha Resolución, en el plazo de un mes, recurso de reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante el órgano que dicta la resolución, conforme a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. del 14). Todo ello, sin perjuicio de que se utilice cualquier otra vía que se considere oportuna.

Madrid, 17 de octubre de 2003.—El Presidente, P. D. (Resolución de 29 de diciembre de 2000, BOE 12.02.01), el Secretario General, Rafael Rodríguez-Ponga y Salamanca.

Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Culturales y Científicas.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**21485** *RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Infaheber, S.L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 13, don Juan Fernández Guerrero, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca unilateral.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Martín Herranz Madrid, en nombre y representación de «Infaheber, S.L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 13, don Juan Fernández Guerrero, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca unilateral.

### Hechos

#### I

Por escritura autorizada el 28 de diciembre de 2001 por el Notario de Madrid don Carlos del Moral Carro, la mercantil «Infaheber, S.L.», representada por su administrador único don Martín Herranz Madrid, constituyó hipoteca unilateral sobre dos fincas para garantizar ante la Agencia Tributaria una deuda de «Center Rent, S.L.», fruto de una liquidación frente a la que se había interpuesto reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid que había exigido aquella garantía como condición para acordar la suspensión de la ejecución de la liquidación. Apareció en dicha escritura un Otorgan Sexto que comenzaba diciendo: «Vencimiento normal. A los efectos de la acción hipotecaria se señala como vencimiento de la hipoteca el de diez años a contar de la fecha de otorgamiento de la presente escritura».

En otra escritura posterior de subsanación autorizada por el mismo notario el 5 de febrero de 2002, se señalaba que ante la exigencia del departamento correspondiente de la Administración de que la hipoteca lo fuera en cumplimiento de lo establecido en el artículo 74.7 del Real Decreto 2244/1979, de 7 de septiembre, se procedía a modificar la hipoteca constituida, entre otros extremos como eran la precisión de las sumas garantizadas o la de que la hipoteca se constituía a favor del Estado Español, estableciendo en cuanto a su vencimiento que: «A los efectos de la acción hipotecaria la hipoteca se constituye con una duración indefinida en tanto no se resuelva la reclamación y podrá extender sus efectos a la vía contencioso administrativa en los términos que correspondan».

Por último, por otra escritura, autorizada ésta por el notario de Madrid don José Villaescusa Sanz, se volvió a modificar el pacto de duración de la garantía al establecer: «La hipoteca que se constituye tendrá de vigencia el tiempo que dure el acuerdo de suspensión del pago de la deuda, es decir, hasta la resolución definitiva por el Tribunal Económico-Administrativo Central, pudiendo prorrogarse, si así lo permite el Órgano Jurisdiccional, tal y como señala el Reglamento General de Recaudación, a la vía jurisdiccional hasta la decisión firme del Tribunal Supremo, en su caso».

#### II

Presentadas copias de las tres escrituras en el Registro de la Propiedad n.º 13 de los de Madrid, fue calificada con nota, que reiteraba otra cali-

ficación previa a la vista de las dos primeras escrituras, que dice: «La nueva redacción del otorgamiento sexto por la escritura de subsanación no señala un plazo o término definido de duración o finalización de la garantía hipotecaria, que sigue constituyéndose con carácter indefinido, por lo que se reitera la anterior nota de calificación de 25 de febrero último, que era la siguiente: "Suspendida la inscripción interesada en la precedente escritura, modificada por la posterior de 5 de febrero último ante el mismo notario, por el defecto, en principio subsanable, de no quedar establecido un plazo de vencimiento —en la escritura designado 'normal'— de la garantía hipotecaria, ya que no puede admitirse la duración indefinida que se establece con la modificación del otorgamiento sexto (artículos 1964 del Código Civil, 9, circunstancia 2.ª, 21, 30, 82, párrafo quinto, 128 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley Hipotecaria y 51, regla 6.ª del reglamento Hipotecario)." Sin practicar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, que no se ha solicitado. Madrid, 16 de mayo de 2002. El Registrador. Firma ilegible. Contra la anterior calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes de la fecha de su notificación, conforme a lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la ley Hipotecaria.»

#### III

Don Martín Herranz Madrid, como Administrador único de la entidad «Infaheber, S.L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se trata de una hipoteca de seguridad que garantiza una obligación cuya existencia en el futuro es incierta, es decir, sometida a condición suspensiva hasta la resolución firme del expediente en vía Económico Administrativa y extendiéndose a la vía Contencioso-Administrativa. Que como es natural la clara identificación o vencimiento del crédito hipotecario no puede deducirse del Registro de la Propiedad cuya exactitud quedará circunscrita a la existencia de la hipoteca pero no a la existencia del crédito garantizado. 2. Que la Ley Hipotecaria regula expresamente en los artículos 142 y 143 la hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura, así también aceptada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 17 de enero de 1994 y 28 de abril de 1999. 3. Que si bien en el otorgamiento sexto de la hipoteca que se pretende inscribir no hay un plazo determinado de vencimiento, ello no perjudica a terceros, ya que la hipoteca vincula y afecta a terceros sólo desde el momento que la condición llega a cumplirse, es decir desde el nacimiento de la eventual obligación que en todo caso como establece el artículo 143, haciéndolo constar los interesados por nota al margen de la inscripción hipotecaria, momento a partir del cual se iniciará el cómputo de prescripción de la acción hipotecaria (artículo 1964 del Código Civil). 4. Que dicha circunstancia de la hipoteca es condición ineludible para la admisión de la misma como garantía del pago de la deuda tributaria, como así establece el artículo 74.7 del Reglamento de Procedimiento de las Reclamaciones Económico Administrativas.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que desde la primitiva Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, el régimen hipotecario español se apoya sobre los dos grandes principios de publicidad y especialidad de la hipoteca, si bien como excepción todavía se conserva, como vestigio de las hipotecas tácitas y generales, como la establecida a favor del Estado (artículo 168, 5.º y 6.º de la Ley Hipotecaria y concordantes). Que este supuesto trata de una hipoteca de las que la Ley Hipotecaria regula en el artículo 141 de la Sección 2.ª del Título V, bajo el epígrafe «De las hipotecas voluntarias», de base contractual que les corresponde la calificación de expresas y a las que son aplicables los preceptos y características de las mismas. Que hay que tener en cuenta lo que establecen la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Hipotecaria, la Resolución de 9 de mayo de 1959 y el artículo 353, apartado 3 el Reglamento Hipotecario. Que las dudas que planteaba la posibilidad de la cancelación por caducidad de hipotecas cuyas circunstancias no se ajustaban a la literalidad de la Disposición Transitoria segunda, pero que guardaban analogía con su supuesto de hecho y la demanda social de aplicación de la caducidad de las mismas, quedan en buena parte resueltas por el nuevo párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, si bien aquí es necesaria una solicitud o petición del titular. Que ha de tenerse en cuenta, por otra parte, la característica de subsistencia íntegra de la hipoteca mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, como dice el artículo 122 de la Ley Hipotecaria. Que si la inscripción de la hipoteca no contiene entre sus circunstancias ni el plazo de ven-

cimiento de la obligación garantizada ni el de duración de la garantía hipotecaria, mal pueden cumplirse los preceptos que se han relacionado anteriormente. En suma, se habrán frustrado los efectos de esa introducción en nuestro sistema hipotecario de la caducidad de asientos de inscripción. El artículo 1.964 del Código Civil establece la prescripción de la acción hipotecaria «a los veinte años», en paralelo a lo que dice el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria recoge entre las circunstancias de la inscripción, en la 2.ª «la extensión del derecho que se inscriba». En este sentido hay también que citar los artículos 21 y 30 de la Ley Hipotecaria, 51 y 374 del Reglamento Hipotecario, regla 6.ª Que la referencia a la cancelación, lleva a hacer una breve alusión a la extinción de la hipoteca, extinción que obedece a dos grupos de causas: a) las mismas de extinción de la obligación garantizada, que determinan la extinción de la hipoteca por el carácter accesorio de ésta; y b) aquellas otras que son independientes de la deuda garantizada o sea, las causas que actúan directamente sobre la hipoteca en sí, sin afectar a la obligación asegurada, la cual puede quedar subsistente (la prescripción y la caducidad de la inscripción). Que es importante citar la Resolución de 3 de agosto de 1939 que distingue cancelación como asiento a practicar, de la prescripción y caducidad como causas de aquello y a la vez, distintas entre sí. Que la doctrina distingue dentro de la caducidad, entre la que procede la caducidad del derecho objeto de inscripción y la que es propiamente caducidad del asiento, puramente registral, apreciable con el simple examen de dos datos registrales. Que ni la disposición transitoria 3.ª ni el párrafo quinto del artículo 82 ambos de la Ley Hipotecaria, antes referidos, se atienen puramente a esta última, pues, como señala la doctrina, no tiene lugar a base de la antigüedad del asiento en sí, computada desde la fecha del mismo, enlazando el proceso de caducidad con elementos de prescripción de la acción. Que, concluyendo, el principio de publicidad produce la consecuencia de que, si bien en la relación entre acreedor y deudor la hipoteca se extingue por las causas propias de Derecho Civil, en cambio, en cuanto a terceros, la hipoteca subsiste mientras no se cancele su inscripción, aplicación del principio fundamental consignado en el artículo 76 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto que motiva este recurso, la indeterminación inicial tanto de una fecha fija de vencimiento de la obligación u obligaciones garantizadas, posiblemente por la naturaleza de las mismas y la existencia actual o futura de una situación contenciosa y de unos procedimientos administrativos y más adelante, incluso jurisdiccionales, como el no señalamiento de un plazo fijo de duración de la garantía hipotecaria, impide la aplicación de la caducidad del asiento de inscripción de hipoteca practicado conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y dificulta incluso, aplicar la prescripción de la acción hipotecaria o de la caducidad del derecho. que no parece aceptable la inscripción de una hipoteca como la del supuesto, que plantee las dudas ampliamente relacionadas en cuanto a su extinción en el Registro.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.113, 1.117, 1.118, 1.125, 1.861 y 1.964 del Código Civil; 82, párrafo quinto, 105, 142, 143 y disposición transitoria tercera de la Ley Hipotecaria; 51.6.ª de su Reglamento, y 77 y siguientes del Reglamento de procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas.

1. De la redacción de la nota recurrida no resulta con la debida claridad si la duración indefinida que se considera obstáculo para la inscripción de la hipoteca se refiere a ésta, como derecho real de garantía que es, o a la obligación que con ella se pretende garantizar. Del posterior informe del registrador se deduce que la necesidad de un plazo se considera exigencia de las obligaciones para ser garantizadas con hipoteca.

2. Pese a la accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación en cuya garantía se constituye, mantiene aquella cierta autonomía como derecho independiente de suerte que bien puede establecerse un plazo de duración para la misma o sujetarse a condición resolutoria, con lo que llegado aquél o cumplida ésta se extingue la hipoteca al margen de que subsista la obligación sin la cobertura de la garantía real que hasta entonces tenía.

Pero lo normal es que la hipoteca no tenga un plazo de duración autónomo, subsistiendo en tanto esté viva la obligación que garantiza, aunque sea solo en parte, dado el principio de su indivisibilidad (cfr. artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria).

Si la hipoteca es hábil para garantizar todo tipo de obligaciones (cfr. artículos 1.861 del CC y 105 de la Ley Hipotecaria), ya sean puras, condicionales o sujetas a término cierto o incierto, incluidas las litigiosas,

no es fácil justificar una exigencia como la que la nota recurrida plantea. Una obligación sin plazo de cumplimiento es en realidad una obligación de exigibilidad inmediata (artículo 1.113 del CC) y ningún problema plantea su garantía hipotecaria. Si el cumplimiento se deja a la libre voluntad del deudor estaremos ante una obligación nula (artículo 1.115 CC) y como tal no asegurable con hipoteca. Si el término es incierto o la obligación es futura o sujeta a condición suspensiva, incierto será no ya sólo, como en toda hipoteca, la posibilidad de ejercitar la acción hipotecaria, sino el cuanto podrá tener lugar ese ejercicio, o condicionada la propia eficacia de la hipoteca al efectivo nacimiento de la obligación o el cumplimiento de la condición (cfr. artículo 142 de la Ley Hipotecaria).

Ni tan siquiera en la hipótesis de una obligación sujeta a condición suspensiva en que el evento deje, por su naturaleza, indeterminado el plazo en que pueda cumplirse y sin que se haya fijado un tope para éste pueda tener lugar, pueden acogerse las cautelas que motivaron la calificación recurrida, pues aunque en tales supuestos quede registralmente indeterminada la propia existencia del derecho, su duración, el momento inicial de su prescripción o del cómputo del plazo de caducidad del asiento, siempre estará el recurso a las soluciones que brindan los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil, aunque sea preciso acudir a los tribunales para obtener la declaración de es indudable que el evento condicionante ya no tendrá lugar o que ha transcurrido el plazo en que verosíblemente debería haber acontecido.

3. Nada semejante se plantea en el caso debatido. La obligación garantizada existe, es una deuda tributaria cuyo pago es en principio exigible, si bien éste queda en suspenso ante la reclamación interpuesta, suspensión precisamente condicionada a la constitución de la garantía cuya inscripción se pretende (cfr. artículos 77 y siguientes del Real Decreto 391/1996, que aprueba el Reglamento del procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas). Y esa reclamación, aparte de tornar litigiosa la obligación misma pese a su exigibilidad, condiciona por la incertidumbre misma del resultado del litigio su subsistencia para el caso de que, en alguno de los estadios por los que la reclamación puede pasar y en el que se le ponga fin, la declara improcedente. Estamos pues ante una obligación sujeta a término incierto de exigibilidad, pero que necesariamente ha de llegar (cfr. artículo 1.125 párrafo segundo del CC) y que será aquél en que se produzca una resolución firme en el procedimiento iniciado o en los posteriores posibles y, de otra parte, con su existencia condicionada por el litigio si en él se declara improcedente. Ni como obligación cuya existencia última está sujeta a condición resolutoria, ni como sujeta en cuanto a su exigibilidad a término incierto ofrece problema alguno a la posibilidad de ser asegurada con hipoteca. Es más, la precisión que el título calificado contiene sobre el cumplimiento de ese término, que será la resolución del procedimiento actual o de los posteriores que cupieran siempre y cuando en ellos se siga acordado la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, viene a dar satisfacción, frente a lo que la nota de calificación le reprocha, al principio de especialidad registral a los efectos del artículo 51.6.ª del Reglamento hipotecario.

La obligación garantizada prescribirá en su caso –y no es cuestión de plantearse cual sea el plazo de prescripción de las deudas tributarias garantizadas con hipoteca– aunque del Registro no resulte la fecha de inicio del cómputo del plazo para que tenga lugar. Diferente es la posibilidad de acudir a la cancelación prevista en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En tanto no conste en el Registro la fecha de inicio para el cómputo del plazo en ella previsto es evidente que resulta imposible su aplicación. Pero ese obstáculo existe igualmente para acudir a la cancelación de una hipoteca en garantía de obligación futura o condicional y tales obstáculos desaparecerán una vez que cualquier interesado solicite la constancia del nacimiento de la obligación o el cumplimiento de la condición tal como permite el artículo 143 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la nota de calificación objeto del mismo.

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, 30 de septiembre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 13.