

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7922** *Resolución de 15 de febrero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 4 de Albacete, a practicar la cancelación registral de dos hipotecas.*

En el recurso interpuesto por el Letrado, don Ricardo Ferrando Gil, en nombre y representación de doña M. G. O. y doña L., doña Y., don C. y doña M. L. G., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albacete número 4, don José Simeón Rodríguez Sánchez, a practicar la cancelación registral de dos hipotecas.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por doña M. G. O. y doña L., doña Y., don C. y doña M. L. G., presentada el 6 de noviembre de 2009 en el Registro de la Propiedad número cuatro de Albacete, se solicitó la cancelación registral de dos hipotecas constituida sobre una finca propiedad de los solicitantes, por haber transcurrido –según afirman– el plazo de caducidad legalmente establecido.

Dichas hipotecas se constituyeron mediante escritura otorgada el 5 de noviembre de 1987, en garantía de determinadas obligaciones hipotecarias al portador. Según alegan en dicha instancia, dichas obligaciones se debían amortizar el 5 de noviembre de 1988.

##### II

Dicho documento fue objeto de calificación negativa, el 24 de noviembre de 2009, que a continuación se transcribe:

«Examinada instancia suscrita por doña M. G. O., doña L., doña Y., don C. y doña M. L. O. con fecha 11 de Noviembre de 2.008 y que ha causado el asiento de presentación 204 del diario 140, referencia 3800/2009, solicitando la cancelación por caducidad de dos hipotecas sobre la finca registral 1.899 de la sección 2.ª de Albacete, inscripciones 13.ª y 14.ª, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto:

Resulta: Hechos.

1. En las inscripciones 13a y 14a de la finca 1.899 de la sección 2a de Albacete a que se refiere el precedente documento dice literalmente en ambas inscripciones lo siguiente:

Tercera.–Se amortizarán el día cinco de Noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, devengando mientras tanto un interés anual del doce por ciento. Dicho interés se pagará por anualidades anticipadas al tenedor o tenedores de las obligaciones en el domicilio del emitente.

Cuarta.–Los esposos otorgantes se obligan a pagar a los tenedores de los citados títulos el valor nominal de cada uno de los mismos al vencimiento; no obstante si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entenderá, si no exigen los tenedores de las mismas el reembolso o pago, y hasta que lo exijan, prorrogadas las obligaciones de pagar de año en año, en un máximo de diez años.

De ello resulta, no darse las condiciones previstas en el artículo 82, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, para la caducidad de las indicadas inscripciones, dado que el plazo a que se refiere dicho artículo empezaría a contar desde el 5 de noviembre de 1998.

Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.
2. Lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, párrafo 5.º, en relación con el plazo de 20 años a que se refiere el artículo 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil.

Contra la precedente (...) Albacete, 24 de noviembre de 2009. Fdo. José Simeón Rodríguez Sánchez.»

### III

La calificación se notificó el 24 de noviembre de 2009. Y mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 14 de diciembre de 2009, don Ricardo Ferrando Gil, en nombre y representación de doña M. G. O. y doña L., doña Y., don C. y doña M. L. G., interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente:

1.º La discrepancia con la calificación negativa del Sr. Registrador se centra en la consideración de cuándo debe considerarse nacido el plazo de prescripción de veinte años de la acción hipotecaria. El Sr. Registrador parte de un evidente error, porque no tiene en cuenta que dicho plazo de prescripción debe comenzar a computarse desde que puede ser ejercitada la citada acción.

Por ello, el punto de partida del computo del plazo de prescripción que recoge la Ley sobre la acción hipotecaria ha de ser el día del vencimiento de la obligación principal, esto es el día en el que el obligado hipotecario venía obligado al pago del capital objeto del préstamo hipotecario, es decir el día 5 de noviembre de 1988, una vez trascurrida la anualidad con la que inicialmente se contrató la devolución del capital objeto de préstamo y reconocido como tal por los obligados hipotecarios.

2.º La manifestación que consta en la inscripción registral, relativa a que finalizado el plazo anual del vencimiento de las cédulas, y con la expresión de que no obstante ello, si no se pagasen las mismas, se entenderá si no lo exigen los tenedores, prorrogada la obligación de año en año hasta un máximo de diez, debe considerarse como una obligación de carácter accesorio a la principal constituida a la hora de otorgar la escritura de préstamo hipotecario.

3.º Además esa obligación accesorio es nula, ya que materialmente se deja en manos de una sola parte, la prestamista, precisamente el contrato de crédito que representan las cédulas, por cuanto la parte prestataria no puede dar lugar a su cancelación al no tener constancia de dónde están las cédulas y de quién las tiene, como de hecho ocurre, al haberse actuado fraudulentamente respecto a quienes prestaron su firma como prestatarios y sin haber recibido los importes que representan las cédulas, como se puso de manifiesto en determinado procedimiento en la Audiencia Nacional (diligencias judiciales n.º 204/89 ante el Juzgado de Instrucción Central n.º 1 de la Audiencia Nacional, por presunto delito de estafa y falsedad en determinadas operaciones).

### IV

Mediante escrito con fecha de 15 de diciembre de 2009, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 17 del mismo mes).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 y 128 de la Ley Hipotecaria; 1964 y 1969 del Código Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007 y 4 de junio de 2009.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente, se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia solicitando la cancelación –por caducidad– de dos hipotecas constituidas sobre una misma finca en garantía de determinadas obligaciones hipotecarias al portador.

En la escritura de constitución de dichas hipotecas, otorgada el 5 de noviembre de 1987, se pactó que tales obligaciones se amortizarían el 5 de noviembre de 1988 y que, no obstante, si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entendería, «si no exigen los tenedores de las mismas el reembolso o pago, y hasta que lo exijan, prorrogadas las obligaciones de pagar de año en año, en un máximo de diez años».

El Registrador denegó la cancelación solicitada por no haber transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene que dicho plazo ha transcurrido toda vez que debe iniciarse el cómputo del mismo el día 5 de noviembre de 1988.

2. La norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito.

Pero para que opere esta cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En el presente caso no concurre el presupuesto temporal de dicha caducidad o extinción legal, al no haber transcurrido el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria. En efecto, habiéndose pactado la prórroga del plazo anual inicialmente previsto hasta un máximo de diez años más, debe entenderse producido el vencimiento del plazo durante el que se garantizan las referidas obligaciones el día 5 de noviembre de 1988, por lo que no ha prescrito la acción hipotecaria, y consecuentemente, no ha transcurrido el plazo de caducidad o extinción legal exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

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 Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de febrero de 2010.—La Directora general de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.