

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7034** *Resolución de 29 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Málaga n.º 13, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante instancia del titular registral de la finca gravada.*

En el recurso interpuesto por don M. G. M., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, doña María Dolores García Martín, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante instancia del titular registral de la finca gravada.

#### Hechos

I

Sobre determinada finca del Registro de la Propiedad de Málaga número 13 se constituyó, mediante la inscripción tercera de 23 de octubre de 1990, hipoteca en garantía de diez obligaciones hipotecarias al portador serie A, señaladas con los números 1 a 10, a favor de los tenedores presentes o futuros de los títulos emitidos, siendo el plazo de reembolso de dichas obligaciones el de un año, todas ellas a contar desde el día de otorgamiento de la escritura, esto es, 9 de octubre de 1990, «teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años, con facultad de adelantar dicho reembolso por decisión facultativa de los deudores, devengando un interés...». Por las inscripciones 5.ª, 6.ª y 8.ª de 22 de febrero de 1997, 13 de marzo de 2007 y 4 de agosto de 2008 respectivamente, se canceló parcialmente la inscripción de hipoteca respecto de las obligaciones hipotecarias 1 a 9, «quedando subsistente –según registro– el resto de hipoteca correspondiente a la obligación hipotecaria restante». Al margen de la inscripción de hipoteca consta extendida una nota de fecha 27 de junio de 2010, por la que se hace constar que el titular registral de la finca «solicita respecto de la obligación hipotecaria subsistente, objeto de la inscripción tercera, de la cual el que suscribe como adjudicatario debe responder frente al tenedor, solicita que ante una hipotética ejecución hipotecaria de esta finca, por quien pudiera ser tenedor de dicha obligación, viene a señalar como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos la calle...»

II

Presentada el 11 de enero de 2013 en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13 instancia con firma legitimada notarialmente suscrita por apoderado del titular registral de la finca hipotecaria, adjudicatario en procedimiento de ejecución la hipoteca respecto de las obligaciones hipotecarias 1 a 6 –y que fue el que instó en el año 2010 la práctica de la nota marginal antes referida–, por la que solicita que se proceda a eliminar la hipoteca por prescripción al haber transcurrido más de veintidós años desde el vencimiento de la obligación hipotecaria garantizada subsistente, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 13 de Málaga. Calificada la precedente instancia, que se presentó las trece horas y diez minutos del día once de enero del año dos mil trece, según el asiento 560 de tomo 69 de diario de operaciones de este Registro, tras examinar los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha suspendido la cancelación solicitada en cuanto a la finca que el mismo comprende, por el siguiente defecto: Hechos: Primero: No puede procederse a la cancelación de la hipoteca solicitada ya que según resulta de los datos obrantes en el Registro no ha transcurrido el

plazo estipulado en la legislación; puesto que éste deberá computarse «desde el día en 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». En el Registro consta una declaración del titular de la finca en la que manifiesta un domicilio para la posible ejecución de la hipoteca que garantiza «la obligación hipotecaria subsistente». Dicha manifestación se hizo constar por nota marginal el 26 de junio de dos mil diez, por lo que el plazo de prescripción deberá contarse desde esa fecha en la que se declaró que la obligación estaba subsistente. Fundamentos de Derecho: Artículo 82 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria: “...” Contra esta (...). Málaga, a veintinueve de enero del año dos mil trece.–(Firma ilegible). El registrador. Firmado. María Dolores García Martín.»

## III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al interesado el día 11 de febrero de 2013, es recurrida gubernativamente por éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito presentado en la Oficina de Correos el 9 de marzo de 2013 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13 el día 12 de marzo de 2013, por el que hace constar: Que el que suscribe se adjudicó la finca en procedimiento de ejecución hipotecaria, estando como adquirente a lo dispuesto en el artículo 691 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y por tanto aceptando la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores; Que como carga, según certificación registral, figuraba una hipoteca en garantía de obligaciones hipotecarias que se habían ido cancelando parcialmente, quedando pendiente de cancelar una sola de las obligaciones emitidas; Que la prescripción de la acción hipotecaria tiene lugar a los veinte años desde que pudo ser ejercitada; que el recurrente sólo solicitó mediante instancia de 15 de junio de 2010 que se hiciera constar como una de las circunstancias del titular registral, un domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos, esto es una mayor concreción de uno de sus datos personales existente en la inscripción de dominio, por si alguien iniciaba una ejecución hipotecaria, puesto que desconocía completamente qué había podido ocurrir con la obligación; y, Que por esta razón no se puede considerar que por este sólo hecho el titular registral haya interrumpido la prescripción conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil; que entender lo contrario supondría negar a todos los que adquieren en pública subasta con determinadas cargas según el Registro, pero desconociendo la situación de las mismas en la realidad, que comuniquen al Registro un domicilio de notificaciones y requerimientos para el hipotético supuesto de que se ejercieran las acciones dimanantes de las mismas antes de su prescripción.

## IV

La registradora emitió informe el día 14 de marzo de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando en su defensa que: se reconoce que la obligación décima está subsistente en el año 2010 por el propio titular; el mismo titular admite la posibilidad de una ejecución hipotecaria en la misma fecha; el titular registral, lejos de ser un tercer poseedor sin más, como adjudicatario ha de responder de la obligación frente a quien pudiera ser tenedor, lo cual está amparado por el artículo 155.2 de la Ley Hipotecaria al establecer que «... el rematante las acepta y se subroga en ellas...»; es posible que la obligación no se haya extinguido en 1991 ya que se pactó en la constitución de la hipoteca que se podían prorrogar sucesivamente cada uno de los títulos hasta diez años; el interesado confunde la extinción de la obligación, la prescripción de la acción hipotecaria y la extinción de la hipoteca registralmente. Al mismo tiempo, la registradora elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1964 y 1973 del Código Civil; 82, 128, 131, 135, 154, 155 de la Ley Hipotecaria; 662, 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010; y Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1960 y 10 de diciembre de 2007.

1. Constando subsistente en el Registro, a favor de los tenedores presentes o futuros del título emitido, una hipoteca en garantía de una obligación hipotecaria al portador cuyo plazo de reembolso es el de un año a contar desde el 9 de octubre de 1990, «teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años, con facultad de adelantar dicho reembolso por decisión facultativa de los deudores», el titular registral de la finca –que la adquirió por ejecución hipotecaria de otros de los títulos emitidos y garantizados por la misma hipoteca, que en consecuencia había sido cancelada ya parcialmente cuanto a dichos títulos– solicita mediante instancia presentada el día 13 de enero de 2013 la cancelación total de la carga relacionada por prescripción. La registradora suspende la cancelación por considerar interrumpida la prescripción alegada por la circunstancia de estar practicada al margen de la hipoteca cuya cancelación se pretende una nota de 27 de junio de 2010, extendida a solicitud del propio titular registral adjudicatario de la finca, por la que el mismo señala un domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos ante una hipotética ejecución hipotecaria de la finca respecto de la obligación hipotecaria subsistente.

2. De conformidad con el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones hipotecarias, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

La acción hipotecaria en derecho común prescribe a los veinte años (artículo 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria y doctrina del Tribunal Supremo relacionada en los vistos), pero puede interrumpirse por –entre otras causas– el reconocimiento de deuda por el deudor (artículo 1973 del Código Civil). Por lo que la primera cuestión a dilucidar en este recurso, tal y como plantea la registradora en su nota, es la de si la nota extendida al margen de una hipoteca por la que el titular registral de la finca adquirida en un procedimiento de ejecución hipotecaria no preferente fija un domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones para una eventual ejecución de la carga «subsistente» preferente implica de por sí un reconocimiento de deuda que interrumpa la prescripción de la acción hipotecaria iniciada.

La respuesta debe ser negativa por una doble razón:

En primer lugar, para que el reconocimiento de deuda pueda tener eficacia interruptiva de la prescripción iniciada se requiere, como el propio artículo 1973 del Código Civil establece, que el mismo sea realizado por el deudor, circunstancia que no concurre en la persona del adjudicatario en ejecución de carga no preferente. En efecto, en tanto no conste la asunción de deuda por el adjudicatario y ésta sea aceptada expresa o tácitamente por el acreedor –ex artículo 118 de la Ley Hipotecaria–, el que adquiere una finca en un procedimiento con subsistencia de una hipoteca preferente no tiene otra condición que la de tercer poseedor de la finca gravada a que refieren los artículos 662 y 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.1 de la Ley Hipotecaria, de modo que si la enajenación de la finca no fuera suficiente para el pago de la obligación, el acreedor podrá continuar el procedimiento con el embargo de otros bienes de su deudor primitivo, pero no con otros bienes del adjudicatario. De este modo, cuando el párrafo segundo del artículo 155 de la Ley Hipotecaria establece que «En el caso de existir otros títulos con

igual derecho que los que sean base de la ejecución, habrá de verificarse la subasta y la venta de las fincas objeto del procedimiento, dejando subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos y entendiéndose que el rematante las acepta y se subroga en ellas...», las palabras «subsistencia» y «subrogación» refieren exclusivamente al derecho real de hipoteca, no al crédito garantizado, como resulta de la propia literalidad de la norma y de la remisión a los artículos 131 y 135 de la Ley Hipotecaria que en el mismo se realizan, y no es ello sino un trasunto del principio registral de prioridad en su vertiente relativa que impone soportar al nuevo titular los gravámenes preferentes –artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria–.

En segundo lugar, tampoco la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones para el caso de ejecución de carga preferente puede tomarse en sí misma como un reconocimiento de subsistencia de la deuda garantizada por la hipoteca, pues dicha declaración no constituye manifestación alguna relativa al crédito sino que remite a un extremo importante de configuración, también aquí, del derecho real de hipoteca, determinante para la fase ejecutiva de la misma en los términos de los artículos 662, 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, la palabra «subsistente» a que alude la instancia del titular registral al referir a la inscripción de hipoteca respecto de la que quiere que se fije su domicilio y que se contiene en la nota marginal, debe volver a interpretarse como referente exclusivamente al derecho real de hipoteca. Aquí se hace aplicación del principio recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria por el que se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo.

3. Ahora bien, distinta cuestión es que en el presente expediente haya transcurrido, sin mediar interrupción alguna, el plazo señalado para la prescripción contado desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, como exige el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Efectivamente, ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 15 de febrero de 2010 que, habiéndose pactado la prórroga del plazo anual inicialmente previsto hasta un máximo de diez años, debe entenderse producido el vencimiento del plazo durante el que se garantizan las obligaciones al concluir dicha prórroga, y no al año inicial, de modo que en el presente caso el plazo de prescripción comenzará a contar el 9 de octubre de 2000 y no el 9 de octubre de 1991 como pretende el solicitante, no habiendo transcurrido en consecuencia el plazo de extinción legal exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. Pero dado que esta cuestión no ha sido expresada en la nota de calificación, no cabe sino estimar el recurso, en cuanto al único defecto señalado en la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 29 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.