



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Prescripción, caducidad y cancelación
de cargas y gravámenes:
Especial consideración de la hipoteca

Presentado por:

Juan López Plaza

Tutelado por:

Andrés Domínguez Luelmo

Valladolid, 16 de julio de 2020

RESUMEN

La extinción de un derecho real por prescripción extintiva en la realidad jurídica no extingue el asiento registral en el que éste se contiene. Para que se produzca la pérdida de vigencia de los asientos del Registro es necesario que se practique la cancelación de los mismos, haciendo coincidir así la realidad jurídica con el contenido de los libros del Registro. No obstante, ésta no es la única forma de extinción de los asientos registrales, pues existe también la caducidad, que opera de manera automática, por ministerio de la Ley. Particularmente interesa la cancelación de una hipoteca en los casos en que el crédito garantizado por la misma ya ha sido pagado, pero no ha sido otorgada una nueva escritura pública con el consentimiento del acreedor hipotecario para poder proceder a su cancelación.

Palabras clave: Prescripción extintiva; caducidad; cancelación; hipoteca.

ABSTRACT:

The extinction of a right in rem due to prescription in the legal reality does not extinguish the Registry entry in which it is contained. In order to make Registry entries losing their binding force it is necessary to cancel (de-register) them, thus making possible to coordinate the legal reality with the content of the Registry entries. However, this is not the only form of extinction for Registry entries, since there is also expiration, which operates automatically, by operation of law. Cancellation of a mortgage is specially highlighted, in particular, in those cases where the credit guaranteed by it has been already paid, but the consent of the mortgage creditor has not been expressed, issuing a new public deed to proceed with its cancellation.

Key words: Prescription; expiration; cancellation; mortgage.

ÍNDICE

1. Introducción.....	3
2. Prescripción de la acción hipotecaria.....	5
2.1. Origen histórico.....	7
2.2. Encaje de la prescripción de la acción personal y la acción hipotecaria.....	8
2.2.1. Teoría unitaria.....	8
2.2.2. Teoría de la unidad del crédito hipotecario.....	13
2.2.3. Teoría dualista.....	15
2.2.4. Referencia al Derecho Civil Catalán.....	18
2.3. Inicio y cómputo del plazo de la prescripción.....	18
3. Caducidad.....	21
3.1. La caducidad de las anotaciones preventivas.....	24
3.1.1. El plazo y su cómputo.....	25
3.1.2. La prórroga de la anotación preventiva.....	26
3.1.3. Anotaciones preventivas judiciales. Art. 199 RH.....	29
3.1.4. Anotaciones preventivas con plazo especial.....	31
3.2. La caducidad del asiento de presentación y las notas marginales.....	32
3.3. La caducidad de inscripciones.....	35
4. Cancelación.....	37
4.1. El asiento de cancelación: caracteres, efectos y circunstancias generales de las cancelaciones.....	38
4.2. Cancelación total y parcial.....	47
4.3. Títulos cancelatorios.....	51
4.4. Cancelación de anotaciones preventivas.....	59
5. Cancelación de la hipoteca cuyo crédito garantizado ha sido satisfecho.....	61
5.1. Cancelación por caducidad o extinción legal.....	64
5.2. La cancelación directa del art. 210.1 LH regla octava.....	67
6. Conclusiones.....	71
7. Bibliografía.....	75
8. Resoluciones de la DGRN consultadas.....	78
9. Jurisprudencia.....	81

1. INTRODUCCIÓN.

En nuestro sistema registral, la mayor parte de los derechos reales se constituyen sin necesidad de su constancia en el Registro de la Propiedad, por ello se habla de un sistema de inscripción declarativa. Así, en relación a estos derechos, de igual forma que para su constitución no fue necesaria la inscripción, tampoco lo será para la extinción de los mismos. Sin embargo, siguiendo el principio de publicidad registral, conforme al artículo 76 de la Ley Hipotecaria, que señala que las inscripciones se extinguen frente a terceros por su cancelación y el artículo 97 de la misma, que establece que cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que el mismo se refiere, puede producirse una falta de concordancia entre la realidad jurídica extrarregistral y el contenido de los libros del Registro. Esto se dará en los casos en los que extinguido un derecho en la realidad jurídica, éste sigue teniendo vigencia según los asientos del Registro, lo que puede dar lugar a situaciones problemáticas en las que confiando en el contenido publicado por el Registro, un tercero de buena fe adquiera, a título oneroso, un derecho que figura en los asientos registrales como existente, pero que en la realidad jurídica ya se ha extinguido, debiendo ser protegido en su adquisición ese tercero, de acuerdo con el principio de fe pública registral del artículo 34 LH. De forma que la cancelación constituye el mecanismo para hacer coincidir el contenido registral con la realidad jurídica. No obstante, en ocasiones, la divergencia entre estos dos ámbitos se produce al cancelarse la inscripción de un derecho que jurídicamente no ha perdido su vigencia. En el caso de la hipoteca, que como resulta del artículo 145 de la Ley Hipotecaria, es un derecho real de inscripción constitutiva, para su completa extinción es necesario que se cancele la inscripción en el Registro, incluso en los casos en que el crédito garantizado ha sido ya satisfecho.

En cuanto a la extinción en la realidad jurídica de los derechos reales, hay que tener en cuenta que éstos pueden extinguirse por prescripción extintiva, así sucede con el usufructo, como señala expresamente el artículo 513.7º del Código Civil. La acción hipotecaria también está sometida a un plazo de prescripción, que tanto el artículo 1964 del Código Civil como el artículo 128 de la Ley Hipotecaria fijan en veinte años. Sin embargo, ya desde la entrada en vigor del Código Civil en 1889 se plantean dudas en torno a la aplicación de este plazo en cuanto a que la hipoteca es un derecho real de garantía, que se caracteriza por la accesoriedad respecto de una obligación personal garantizada por la misma, para la que el plazo de prescripción es otro más reducido, según el artículo 1964.2 del Código Civil. Es por ello que

se hace necesario un profundo estudio de la doctrina civilista sobre el plazo de prescripción de la obligación garantizada por hipoteca, pues existen distintas interpretaciones de la relación entre estos dos plazos de prescripción, así como de la jurisprudencia del Tribunal Supremo para conocer cuándo se entiende prescrita la acción hipotecaria, lo que conllevará la pérdida de exigibilidad de la hipoteca. No obstante, aunque no puede ejercitarse la acción hipotecaria, el derecho real de hipoteca no estará extinguido hasta que se produzca la cancelación de su inscripción en virtud del carácter constitutivo de ésta.

Una institución a tener en cuenta a estos efectos es la de la caducidad. Consiste en la invalidez de un asiento registral, por ministerio de la ley, *ope legis*, por el mero trascurso del tiempo, funcionando, por tanto, de manera automática. Sin embargo, al contrario de lo que implica la cancelación, la caducidad de un asiento no presupone nada acerca de la suerte del derecho publicado por el asiento que pierde su vigencia. Las anotaciones preventivas son los asientos registrales que se caracterizan por estar sometidos a un plazo de caducidad de cuatro años, conforme al artículo 86 LH, y que pueden ser sometidos a sucesivas prórrogas. Respecto a este aspecto de la prórroga cobra gran interés un asunto de derecho transitorio, en relación a las anotaciones preventivas judiciales que fueron prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que esa prórroga tiene carácter indefinido y convive con otras anotaciones que caducan *ipso iure* transcurridos esos cuatro años. Además de las anotaciones preventivas, el asiento de presentación y las notas marginales también están sometidos con carácter general a caducidad.

Sin embargo, la principal causa de extinción de los asientos registrales es, sin duda, la cancelación de los mismos, que puede ser total o parcial y que requiere por regla general el consentimiento del titular registral en escritura pública, aunque existen otros títulos en virtud de los cuales puede practicarse la cancelación. Con respecto a este asunto surge un importante problema en relación a la hipoteca, puesto que como precisa el Reglamento Hipotecario, incluso para su cancelación por pago es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario en una nueva escritura pública, que en nuestra realidad cotidiana, en muy pocos casos es otorgada, sólo cuando se procede a la venta del inmueble hipotecado. De forma que se hace necesario el estudio de los mecanismos que prevé la Ley Hipotecaria para cancelar la hipoteca cuyo crédito ha sido satisfecho, pero que no se ha extinguido al no haber sido cancelada y cómo ha aplicado los mismos en sus resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA.

El artículo 128 de la Ley Hipotecaria señala que la acción hipotecaria prescribirá a los 20 años desde que pueda ser ejercida. Misma previsión temporal contiene el apartado primero del artículo 1964 del Código Civil. Sin embargo, el apartado segundo del citado precepto prevé para las acciones personales que no tengan señalado un plazo especial, un plazo de prescripción de cinco años, que hasta la reforma operada por la Ley 42/2015 era de quince años. De la misma forma, ciertas obligaciones personales tienen fijado un plazo de prescripción inferior, como las contenidas en el artículo 1967 del Código Civil, que prescriben a los tres años, o alguna de las reguladas en el Código de Comercio¹, obligaciones que también pueden ser garantizadas por hipoteca, ya que tanto el artículo 105 de la Ley Hipotecaria como el artículo 1861 del Código Civil admiten la constitución de hipoteca en garantía de toda clase de obligaciones. En todo caso, no puede perderse de vista el artículo 76 LH, por el cual, aunque la obligación garantizada se haya extinguido, la hipoteca no se extingue hasta que no se haya cancelado su inscripción en el Registro.

La previsión de un plazo para la prescripción de la acción hipotecaria superior al previsto para la acción personal ha venido planteando un intenso debate doctrinal en cuanto al encaje de ambas acciones, habida cuenta de la naturaleza accesorio de la hipoteca, por la que parece imposible la subsistencia de este derecho una vez haya prescrito la acción personal. Este plazo superior de prescripción ha sido ampliamente criticado por la doctrina, así, Díez-Picazo estimaba que la distinta duración de los plazos de prescripción previstos en el artículo 1964 CC rompía la coincidencia establecida por la Ley Hipotecaria de 1861 y no respondía sino a “un error histórico y a una falta de coordinación”². Sin embargo, Rubio Liniers³ observa que esta falta de coincidencia existiría aunque el plazo de prescripción de la acción hipotecaria fuera el mismo -quince años, ahora cinco- que el previsto para las acciones personales sin plazo especial, precisamente, por la existencia de obligaciones con un plazo de prescripción inferior. Asimismo, apuntaba que la falta de armonización se debe también a la existencia de acciones hipotecarias para las que se preveía un plazo inferior de prescripción como la Ley

¹ Por ejemplo, las acciones derivadas de títulos cambiarios, conforme al artículo 950 del Código de Comercio prescriben a los tres años, contados desde su vencimiento.

² DÍEZ-PICAZO, L: “La prescripción en el Código Civil”, Bosch, Barcelona, 1964, pp. 173-174.

³ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva del Crédito Hipotecario”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 527, 1978, pp. 947-962.

de Hipoteca Naval de 1893, que en su artículo 49 regulaba una plazo de diez años⁴, o en la actualidad, la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 1954, en su artículo 11, un plazo de tres años. No obstante, como apunta Domínguez Luelmo, la doctrina se ha centrado en los plazos a los que se refiere el 1964 CC, en los que la acción hipotecaria prescribe con posterioridad a la personal⁵.

Cabe hacer una breve referencia a un asunto de derecho transitorio en relación a la modificación del plazo de prescripción de las acciones personales sin plazo especial del art. 1964.2 CC, que por Ley 42/2015 de 5 de octubre fue reducido de quince a cinco años. Se trata de una rebaja que venía reclamándose por parte de la doctrina, como pone de manifiesto Marín López, que consideraba excesivo el plazo de quince años, proponiendo su reducción a tres⁶. El problema que se planteaba con la entrada en vigor de la Ley 42/2015, que se produjo al día siguiente de su publicación en el BOE, esto es, el 6 de octubre de 2015, es qué ocurre con aquellas obligaciones anteriores, cuyo plazo de prescripción fueran los quince años del antiguo 1964.2 CC. La Disposición transitoria quinta de la citada ley se remite para este asunto al artículo 1939 CC, que se refiere a la prescripción comenzada antes de la publicación del Código, señalando que se rige por las leyes anteriores al mismo, aunque si transcurriera el plazo previsto en él, la prescripción surtirá su efecto. Por tanto, en principio, las obligaciones anteriores al 6 de octubre de 2015 prescribirán en el momento que resulte de la legislación anterior. No obstante, en todo caso, como señala Domínguez Luelmo, la prescripción se producirá como máximo, el 6 de octubre del 2020, al transcurrir los cinco años previstos en la nueva legislación⁷.

⁴ Esta disposición está actualmente derogada. Sin embargo el artículo 142 de la Ley de Navegación Marítima de 2014 prevé un plazo de prescripción de tres años para estas acciones, siendo así inferior al plazo de cinco años previsto para las acciones personales sin plazo especial.

⁵ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, p. 1159.

⁶ MARÍN LÓPEZ, M.J: “El dies a quo del plazo de prescripción extintiva: el artículo 1969 del Código Civil” en AAVV “La prescripción extintiva” Valencia, Tirant lo Blanch, 2014, pp. 34-35. Propone la reducción a tres años siguiendo las propuestas existentes en el ámbito europeo con los PECL (Principios de Derecho Europeo de los Contratos) y el DFCR (Proyecto de Marco Común de Referencia para un Derecho Civil Europeo).

⁷ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 1156-1157.

2.1. Origen histórico.

Antes de estudiar las posturas sobre el encaje entre la acción personal y la acción hipotecaria, es conveniente analizar brevemente el origen y evolución histórica de la prescripción del crédito hipotecario.

En el Derecho Romano, como expone Rubio Liniers, la prescripción de la acción hipotecaria se basaba en la distinción entre el deudor hipotecario y el tercero poseedor⁸. Así, el tercero poseedor, frente a la acción hipotecaria, que era imprescriptible para el deudor hipotecario, podía oponer la *praescriptio longi temporis*, que no suponía sino un medio de defensa cuando hubiera poseído de buena fe y con justo título la cosa hipotecada durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, siempre que se hubiera dado, durante ese periodo, la inactividad del acreedor. Más adelante, la Constitución de Teodosio II establece un plazo general de prescripción de treinta años, la llamada *praescriptio longissimi temporis*, que podía ser opuesta por el tercero poseedor frente al ejercicio de la acción hipotecaria, que, sin embargo, seguía siendo imprescriptible para el deudor hipotecario y sus descendientes. No es hasta una ley de Justino cuando se prevé la prescripción de la acción hipotecaria también para el deudor, pero con un plazo superior que el previsto para el tercero poseedor, siendo de cuarenta y de treinta años respectivamente. Posteriormente, en época de Justiniano, Rubio Liniers estima que la *usucapio libertatis* se empleaba en sustitución de las otras formas de prescripción.

Ya en del Derecho español, como expone Rubio Liniers, nos encontramos con la Ley de las Partidas, que no distingue con precisión la prescripción extintiva de la *usucapio libertatis*. Por su parte, en las Leyes de Toro, en concreto su Ley 63, que pasó después a la Novísima Recopilación, elimina la distinción de los plazos de prescripción según fuera un tercero poseedor o el deudor hipotecario, proveniente del Derecho Romano. Sin embargo, la mayor novedad que incluye la Ley 63 de Toro es el fijar un plazo distinto si la obligación fuera personal, estando sometida a un plazo de prescripción de diez años y un plazo de treinta años para el caso de que estuviera garantizada mediante hipoteca. Así, como señala López de Haro, cuando está la obligación personal garantizada por hipoteca, adopta la condición de acción hipotecaria, teniendo entonces un plazo extraordinario de prescripción de treinta

⁸ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., pp. 947-951.

años⁹. Ya en nuestro Derecho más reciente, llama la atención el Proyecto de García Goyena de 1851 que preveía en su artículo 1967 la sumisión del plazo de prescripción de la acción hipotecaria al plazo de prescripción de la acción personal que venía garantizando, siendo éste de diez años entre presentes y veinte entre ausentes. Con la Ley Hipotecaria de 1861, se fija el plazo de veinte años, mantenido en la actualidad, pero que en aquel momento coincidía con el previsto para las acciones personales. No obstante, con la entrada en vigor del Código Civil en 1889 termina la pretendida armonía en la coincidencia de ambos plazos de prescripción.

2.2. Encaje de la prescripción de la acción personal y la acción hipotecaria.

Como se ha señalado más arriba, la existencia de plazos distintos para la acción hipotecaria y para la acción personal en virtud de lo previsto en los artículos 1964 CC y 128 LH ha planteado un intenso debate en nuestra doctrina sobre el encaje de la prescripción de ambas acciones. Así, aparecen distintos planteamientos, por un lado, la teoría unitaria, que defiende que el crédito garantizado por la hipoteca tiene el plazo extraordinario de prescripción de veinte años, dada la naturaleza accesoria de la hipoteca. Asimismo, nos encontramos también con la teoría de la unidad del crédito hipotecario, que como apunta Domínguez Luelmo, llega a la misma conclusión que la teoría unitaria¹⁰. Por otro lado, la teoría dualista que distingue entre la prescripción del crédito garantizado y la de la propia acción hipotecaria. Conviene así analizar cada uno de estos planteamiento en profundidad.

2.2.1. Teoría unitaria.

Esta teoría, que es la más tradicional y extendida se basa en la existencia, de la hipoteca como derecho real, regido por el derecho de cosas y el crédito, regido por el derecho de obligaciones, que está siendo garantizado por esa hipoteca, formando ambos el crédito hipotecario. Por ello, Goñi Rodríguez de Almeida ha dado en llamar a esta tesis como la

⁹ LÓPEZ DE HARO, C: “Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Tomo 160, 1932, pp. 172- 214.

¹⁰ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 1157-1158.

teoría de la accesoriedad¹¹. Uno de los primeros autores que defiende esta postura es López de Haro quien considera que en el orden hipotecario, pese a afirmar la independencia de la acción personal respecto de la hipotecaria, no debe tenerse en cuenta la acción personal, puesto que ésta, una vez que se ha producido la inscripción de la hipoteca, toma carta de naturaleza, pasando a tener la condición de acción hipotecaria. De forma que según el autor, lo que no cabe es que sin haber prescrito la acción hipotecaria, se produzca la extinción de la acción personal, ya que ésta ha adoptado la condición de acción hipotecaria con su acceso al Registro¹². Ya con anterioridad a López de Haro, De Buen entendía la relación entre los dos plazos de prescripción del 1964 CC como la previsión de un plazo de prescripción extraordinario para el crédito garantizado con hipoteca, no existiría, por tanto, una prescripción de la acción hipotecaria independiente de la prescripción de la acción personal¹³.

Otro de lo mayores exponentes de esta teoría es Roca Sastre que señala que el crédito hipotecario supone una entidad compleja formada por dos elementos; el crédito y la hipoteca, siendo el primero el derecho principal respecto del cual, la hipoteca es un derecho accesorio. Por lo tanto, en un sentido similar al que apuntaban los autores citados anteriormente, el plazo de prescripción de veinte años se refiere al crédito hipotecario y no a la acción hipotecaria ni a la acción personal consideradas de manera aislada o individual. Así el autor concluye señalando que “cuando un crédito está asegurado con hipoteca la prescripción sólo opera por el término de veinte años en vez del de quince, que es el que rige cuando el crédito no es asegurado hipotecariamente”¹⁴. Albaladejo sigue la teoría de Roca Sastre, señalando que el plazo de prescripción de la acción hipotecaria y el de la acción personal no pueden ser distintos. Así, descarta que el cumplimiento de la obligación pueda ser reclamado mediante el ejercicio de la acción personal hasta los cinco años, en su momento quince, y que durante el tiempo restante hasta los veinte años sólo pueda ejercitarse la acción hipotecaria. Por lo

¹¹ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Hipoteca. Prescripción de la acción hipotecaria: extinción de la obligación garantizada y subsistencia de la hipoteca (STS de 4 de noviembre de 2004)”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 690, 2005, pp. 1447-1456.

¹² LÓPEZ DE HARO, C: “Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas”, cit., p. 202.

¹³ Cita de DE BUEN, D. “Notas al curso elemental de Derecho Civil”, realizada por LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. “La interpretación del artículo 1964 del Código Civil”, Revista Jurídica del Notariado, N° 50, 2004, p. 157.

¹⁴ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-IV 2º, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, pp. 1133-1135.

tanto, el tiempo de prescripción ha de ser el mismo para ambos derechos. Albaladejo no concibe que ese plazo único sea el de quince años –actualmente cinco– pues rompería el espíritu del propio artículo 1964 del Código Civil y del 128 LH que pretenden que los créditos garantizados con hipoteca, esto es, los créditos hipotecarios, gocen de un plazo de prescripción superior¹⁵. Aquí cabría traer a colación la crítica realizada por Rubio Liniers, al señalar que se desconoce la justificación de por qué el legislador ha decidido privilegiar el crédito asegurado con una garantía hipotecaria, privilegio que resulta más difícil de encajar cuanto más reducido es el plazo previsto para la prescripción de la obligación personal, como sucede en las reguladas en el artículo 1967 CC, considerando más lógico el autor el que en estas acciones se aumentara el plazo en cinco años, pero no hasta veinte¹⁶. En nuestros días, con la rebaja del plazo de prescripción de las obligaciones sin plazo especial este argumento carece de total validez.

También Lacruz Berdejo, que en base al principio de accesoriedad considera que no puede subsistir la hipoteca, una vez se haya producido la extinción del crédito. No obstante, el plazo de prescripción no serían los cinco años de la obligación personal garantizada sin plazo especial, sino que entiende que el Código Civil ha querido señalar en este caso un plazo especial de veinte años¹⁷.

Dentro de esta teoría de la accesoriedad puede acogerse también la tesis de Peña Bernaldo de Quirós, que considera que la hipoteca puede extinguirse por prescripción de dos modos: por vía de consecuencia, cuando prescribe el crédito; o por vía directa cuando, aunque persista el crédito, prescriba el derecho real¹⁸. La prescripción del crédito se regiría por el plazo y reglas correspondientes al crédito concreto de que se trate ya sea, por tanto, un crédito derivado de una obligación sometida al plazo de prescripción del 1964.2 CC o a alguno de los plazos especiales. Domínguez Luelmo considera esta teoría como la más

¹⁵ ALBALADEJO, M: “Derecho Civil III Derecho de Bienes”, v.2, quinta edición, Barcelona, Bosch, 1983, pp. 311-312. De hecho, Albaladejo se remite expresamente a Roca Sastre.

¹⁶ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., pp. 954-955.

¹⁷ LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III v.2, Barcelona, Bosch, 1980, pp. 205-206.

¹⁸ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M: “Derechos Reales. Derecho Hipotecario”, Tomo II, 3ª edición, Madrid, Thompson, 1993, pp.231 y ss.

respetuosa con la naturaleza accesoria de la hipoteca¹⁹. De hecho, Peña Bernaldo de Quirós apunta que su teoría guarda armonía con la naturaleza del derecho de hipoteca como derecho accesorio, no pudiendo existir sin el crédito, por lo que en caso de que éste prescriba, se extingue la hipoteca. No obstante, ésta puede extinguirse y prescribir al margen del crédito, pues constituye en sí un derecho subjetivo. Así, como expresamente manifiesta el autor “cualquier interrupción de la prescripción del crédito no es, frente al dueño no deudor -sea, ese dueño, hipotecante o tercer poseedor-, interrupción de la prescripción de la hipoteca (a lo sumo, tendría aplicación el art. 1.975 CC); por lo cual, el derecho real de hipoteca puede quedar extinguido por prescripción antes de que prescriba el crédito”²⁰. Esta previsión de Peña recuerda en cierto modo a la idea planteada por López de Haro, que estimaba que el legislador del siglo XIX, buscaba emular de alguna forma la previsión del artículo 2180.4 del Código Civil Francés, que prevé que para el caso de que el bien hipotecado se encuentre en manos del deudor hipotecario, la prescripción se regirá por lo dispuesto para la hipoteca. Sin embargo, si el bien hipotecado estuviera bajo el poder de un tercero hipotecario, la prescripción se produciría cuando prescriba a su favor la propiedad del inmueble, esto es, cuando lo hubiera adquirido por usucapión²¹.

La teoría unitaria o de la accesoriadad ha sido también la predominante en nuestra jurisprudencia. La primera sentencia al respecto es la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3468). El TS señala que la acción hipotecaria, debido a la naturaleza accesoria de la hipoteca, no puede concebirse sin el “prius” del crédito personal garantizado, para el que nace y por el cual adquiere eficacia. De esta forma, queda claro que la acción hipotecaria no subsiste si se produce la prescripción del crédito asegurado. Es por ello, que el TS estima que el legislador en el artículo 1964 Código Civil ha previsto el plazo de quince años, actualmente de cinco, para aquellas acciones no garantizadas por hipoteca, pues para éstas se aplicará el de veinte años también previsto en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. El Tribunal Supremo plantea *obiter dicta* una serie de cuestiones acerca de la accesoriadad de la hipoteca. En general, el debate se centra en la posible pervivencia de la

¹⁹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 1158.

²⁰ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M: “Derechos Reales. Derecho Hipotecario”, cit., p.232.

²¹ LÓPEZ DE HARO, C: “Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas”, cit., p. 214.

acción hipotecaria más allá de la acción personal –cinco años más antes de 2015, en la actualidad quince–, lo que según el TS es “jurídicamente absurdo”. Sin embargo, como ya se ha señalado, fuera de la hipoteca inmobiliaria, en la naval y la mobiliaria, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria es inferior al de la acción personal. De forma que, siguiendo el principio de accesoriedad, la Sala estima que “los respectivos créditos subsisten por todo el tiempo del plazo de prescripción correspondiente al crédito mismo, sin perjuicio de que prescriba la hipoteca”, pues no tendría ningún sentido que el plazo de prescripción de tales créditos se redujera al previsto para la hipoteca, por lo que el TS considera que la garantía hipotecaria no supone un cambio en la naturaleza del crédito, sino simplemente es un derecho accesorio al mismo. Por otro lado, otra de las cuestiones planteadas por la Sala es qué ocurre cuando el bien inmueble hipotecado pasa a un tercero poseedor, por lo que ya no se encuentra en el patrimonio del deudor hipotecario. Exclusivamente en estos casos, cuando la vigencia de la obligación personal se prolongue más allá de los veinte años, ante la interrupción de la prescripción frente al deudor hipotecario no poseedor del bien, la hipoteca prescribirá sin que lo haga la obligación principal. De no admitir esta prescripción, se estaría colocando en una situación perjudicial al tercero poseedor. Recuerda además a las citadas *praescriptio longi temporis* y *praescriptio longissimi temporis*, existentes en Derecho Romano, y se acerca a la también comentada precisión contenida en el Código Civil Francés, al que se refiere la propia Sentencia. Se observa que la postura de Peña es bastante próxima a esta interpretación.

La jurisprudencia posterior ha seguido la línea marcada por la Sentencia de 8 de noviembre de 1960. Destaca así la Sentencia de 12 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1153) , pues pese a seguir el criterio marcado por la referida Sentencia, considera que en relación a los intereses, para los que el artículo 1966 CC prevé un plazo de prescripción de cinco años, en aplicación de principio de *favor debitoris*, a efectos de la cobertura por hipoteca de estos, no se aplica el plazo de prescripción de veinte años, que sólo afectaría al capital²². También la STS de 19 de noviembre de 2004 (RJ 2004, 7244), que tiene la peculiaridad de referirse a una obligación de las previstas en el art. 950 del Código de Comercio, que prescriben a los tres años, pero que se encuentra garantizada mediante hipoteca. La propia Sentencia se refiere a la STS de 1960 y en consonancia con el principio de accesoriedad la Sala concluye que se debe aplicar el

²² Nótese que a pesar de que en la actualidad el plazo de prescripción de los intereses del 1966 CC coincide con el plazo general del 1964 CC, la distinción sí que tiene relevancia pues la prescripción de la acción para su reclamación, incluso asegurados mediante hipoteca no se extiende hasta los veinte años.

plazo de prescripción previsto en el 1964.1 CC de veinte años, por tanto “no operando la prescripción del crédito simple cuando adquirió la (condición) de hipotecario”. La Sentencia más reciente es la de 10 de diciembre de 2007 (RJ 2007, 8913), que sigue esta línea jurisprudencial y va más allá al asegurar que el crédito garantizado con hipoteca no es un crédito ordinario sino que tiene un tratamiento jurídico distinto. Muestra de ello es lo apuntado en la propia Sentencia, “El crédito como tal y considerado individualmente, como acción personal, prescribe a los quince años; el derecho real de hipoteca, como acción real a los treinta. La acción personal derivada del derecho de crédito, al estar éste garantizado con hipoteca, ve extendido su plazo de prescripción a los veinte años.” El tratarse de una hipoteca de máximo, como es el caso, no altera en absoluto esta previsión.

Por su parte, la Dirección de los Registros y del Notariado también se ha pronunciado en distintas resoluciones sobre esta cuestión. Destaca así la RDGRN de 8 de noviembre de 1951 (RJ 1951, 2603), en la que el Centro Directivo pone de manifiesto la falta de atribuciones de los Registradores de la Propiedad para resolver lo relativo al cómputo del tiempo para la prescripción. En posteriores resoluciones, reiterando la imposibilidad de apreciación del Registrador sobre esta cuestión sí afirma que el plazo de prescripción de la acción es el de veinte años previsto en los artículos 128 LH y 1964 CC, como hace en la RDGRN de 7 de julio de 2005 (RJ 2005, 7012). Vuelve a reiterar este criterio en resoluciones más recientes como la de 31 de julio de 2014 (RJ 2014, 4495), referida a la constitución de una hipoteca cambiaria en la que los recurrentes alegaban el plazo de prescripción de tres años, fijado para las acciones cambiarias en el artículo 88 de la Ley Cambiaria y del Cheque y en el artículo 950 del Código de Comercio. Sin embargo la DGRN señala que el plazo de prescripción a tener en cuenta es únicamente el de veinte años del artículo 128 LH, por el carácter accesorio de la hipoteca, pues no tendría sentido que ésta perviviera después de prescripción de la acción personal.

Por lo tanto, como se observa, tanto la jurisprudencia como la doctrina de la DGRN siguen el criterio de la accesoriedad.

2.2.2. Teoría de la unidad del crédito hipotecario.

Los partidarios de esta tesis cambian de perspectiva, ya no van a considerar la hipoteca como un derecho accesorio respecto de un derecho principal, el crédito. Sino que

estiman, que desde que se produce la constitución de la hipoteca en garantía del crédito nace una nueva entidad compleja que es el crédito hipotecario, distinto del simple crédito al que se suma una hipoteca, ambos elementos forman ahora una misma figura. Precisamente por ello, a esta teoría también se le ha venido denominando como “teoría integrista”²³. Esta postura se acerca a lo señalado por el Tribunal Supremo en su ya citada Sentencia de 10 de diciembre de 2007 que consideraba que el crédito con garantía hipotecaria no es ya un crédito ordinario, teniendo, por tanto un tratamiento jurídico distinto.

Sin duda, el autor más representativo de esta tesis es Lalaguna Domínguez, que considera que basarse únicamente en la naturaleza accesoria de la hipoteca no basta para comprender el crédito hipotecario, pues en realidad, todas las garantías tienen este carácter accesorio, por lo que no alcanza a explicar el cambio que en el crédito se produce como consecuencia del derecho real de hipoteca²⁴. Así, para este autor, el garantizar un crédito con hipoteca no implica la mera suma de la acción hipotecaria a la acción personal, sino que se produce “un cuadro de efectos que es el resultado de un juego de recíprocas influencias entre el Derecho de obligaciones y el Derecho de cosas”²⁵. Por tanto, el crédito hipotecario se sitúa en una zona intermedia, no estando regido únicamente por el Derecho de obligaciones, sino que también estará influido por la regulación propia de los derechos reales. De manera que Lalaguna considera que, en efecto, la relación de garantía es accesoria de la personal, pero ocurre que ésta pasa a un segundo plano ante la preponderancia de la relación real. Como consecuencia de ello, para la lograr la realización del crédito garantizado, tendría que ejercitarse la acción hipotecaria y subsidiariamente la acción personal para el caso en que los bienes que sirvieran de garantía fueran insuficientes para obtener la satisfacción del crédito. En cuanto a la prescripción del crédito hipotecario, tendría el plazo de veinte años contenido en los artículos 128 LH y 1964 CC, siendo un crédito real especial, regulado con su régimen jurídico propio.

Otro de los defensores de esta tesis de la unidad del crédito hipotecario es Amorós Guardiola, quien según Goñi Rodríguez de Almeida, trata de explicar la relación entre crédito personal

²³ Así la denomina Rey Portolés según expone GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Hipoteca. Prescripción de la acción...”, cit., p.1452.

²⁴ LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E: “Los créditos hipotecarios”, Madrid, Editorial Reus, 1977, pp. 11-97.

²⁵ LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E: “Los créditos hipotecarios”, cit., p. 14.

e hipoteca planteando dos alternativas. La comprensión de estos elementos dispares como distintos pero interrelacionados por el principio de accesoriedad; o bien, entendiendo que ambos se unen en una realidad superior, distinta y unitaria. Amorós Guardiola opta por este segundo planteamiento, pues considera que el crédito hipotecario es una realidad distinta de los dos elementos que lo integran, teniendo sus propias características y su propia regulación. Así, es objeto de inscripción en el Registro todo el crédito hipotecario y no únicamente el derecho real de hipoteca. Sin embargo, no hay que olvidar que extrarregistralmente seguiría existiendo el crédito ordinario. En cuanto a la prescripción, en igual sentido a lo señalado por Lalaguna, considera que al tratarse de una realidad distinta es lógico que tenga un plazo de prescripción especial, el de veinte años²⁶.

En definitiva, desde esta tesis se llega a la misma conclusión a la que llega la teoría unitaria o de la accesoriedad respecto a la prescripción. No cabría así entender la subsistencia de la hipoteca más allá de la existencia del crédito, por lo que el plazo de prescripción es el de veinte años previsto por el legislador para los créditos garantizados con hipoteca. Según la teoría de la unidad del crédito hipotecario, el plazo es también de veinte años, ya que el crédito pasa a ser un crédito distinto, el crédito hipotecario, con ese plazo especial de prescripción de veinte años.

2.2.3. Teoría dualista.

Esta teoría distingue entre la prescripción de la acción personal y la prescripción de la acción hipotecaria. De forma que la prescripción de la acción personal no produce necesariamente la prescripción de la acción hipotecaria, de la misma forma que la prescripción de ésta no extingue la vigencia de la obligación personal.

Lalaguna, defensor como se ha señalado, de la teoría de la unidad del crédito hipotecario, incluye dentro de este planteamiento a Díez-Picazo²⁷. Este autor establecía la distinción, dentro del crédito hipotecario, entre la acción real y la acción personal. Así, aquélla se dirigiría únicamente frente a los bienes hipotecados, mientras que la última se haría únicamente

²⁶ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Hipoteca. Prescripción de la acción...”, cit., p.1454-1455.

²⁷ LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. “La interpretación del artículo 1964 del Código Civil”, Revista Jurídica del Notariado, N° 50, 2004, pp.146-147.

efectiva sobre la responsabilidad personal del deudor. Al establecer esta distinción, se hace necesario señalar que cada una de las acciones tiene un plazo de prescripción diferente, la primera de cinco años y la segunda de veinte. Así, para Díez-Picazo “la prescripción de quince años no extingue el crédito hipotecario, sino que lo modifica sustancialmente, en el sentido de que lo limita de manera tal que, a partir de ese momento, la deuda sólo puede ser hecha efectiva exclusivamente sobre los bienes especialmente hipotecados. La prescripción ordinaria lo que opera es una conversión de la hipoteca normal en hipoteca de responsabilidad limitada. Acaso esta solución no sea la deseable, pero parece que es la única que puede sostenerse partiendo de la redacción que recibió el artículo 1.964”²⁸. Se basa el autor en que la prescripción extingue las acciones, pero no los derechos. De manera que la tesis expuesta por Díez-Picazo supone que con la prescripción de la acción personal se extingue, respecto de la obligación garantizada con hipoteca, la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 del Código Civil, pues ya sólo podrá realizarse el crédito mediante el ejercicio de la acción hipotecaria.

En un sentido similar se manifiesta Reglero Campos, que señala que la prescripción de la acción personal no supone la prescripción de la acción hipotecaria, ni si quiera la extinción del propio crédito, lo que se extinguiría es la exigibilidad del mismo. Establece así una clara distinción entre la acción personal y la acción hipotecaria derivada de la constitución de la hipoteca, que como se ha señalado, no altera la responsabilidad patrimonial universal en virtud del artículo 105 LH. Así, para Reglero la prescripción de la acción personal “implicará sencillamente que desaparece esa responsabilidad universal, de modo que el deudor tan sólo responderá con el bien o bienes hipotecados. Prescrita la acción personal, es claro que el deudor podrá oponer tal prescripción cuando sea ésta la acción emprendida por el acreedor hipotecario. Pero éste, para intentar la satisfacción de su derecho de crédito, al menos parcialmente, dispondrá de la acción hipotecaria contra el bien hipotecado, pero, naturalmente, sólo contra él”²⁹.

Lalaguna Domínguez critica estas tesis, señalando que supondría el encontrarnos ante un derecho de crédito de carácter real, en un sentido riguroso, esto es, que sólo se puede hacer

²⁸ DÍEZ-PICAZO, L: “La prescripción en el Código Civil”, Bosch, Barcelona, 1964, pp. 174-175.

²⁹ REGLERO CAMPOS, F: “Comentario al artículo 1964”, en ALBALADEJO, M. y DÍAZ ALABART, S: “Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales”, vol. 2º, Madrid, 1994, pp. 212-213.

efectivo sobre los bienes hipotecados. De forma, que para este autor, el aceptar estos planteamientos de Díez-Picazo y Reglero tendría dos consecuencias no deseables. En primer lugar, se produciría la ruptura de la relación deuda-responsabilidad, puesto que la primera continuaría existiendo, pero la responsabilidad se habría extinguido con la prescripción del crédito personal. En segundo lugar, esta tesis desvirtuaría lo previsto en el artículo 105 LH, que señala que la constitución de una hipoteca no altera la responsabilidad patrimonial universal, sin perjuicio del artículo 140 LH, que sí permite limitar la responsabilidad en la escritura de constitución³⁰.

Otro de los autores que siguen esta línea argumental es Rubio Liniers, que señala que la acción personal y la acción hipotecaria tienen una distinta naturaleza y finalidad. La primera se dirige frente al deudor, mientras que la segunda se dirige frente al deudor hipotecario, el hipotecante no deudor y el tercero poseedor. Por su parte, la finalidad de la acción personal es el cumplimiento de la prestación debida, mientras que la acción real busca satisfacer al acreedor mediante la realización de los bienes hipotecados. Rubio Liniers justifica en estas diferencias la posible subsistencia de la acción hipotecaria una vez haya prescrito la acción personal. El autor señala “prescrita la acción personal, el acreedor habrá perdido la posibilidad de exigir del deudor el cumplimiento de la prestación debida, pero conservará, mientras no prescriba la hipotecaria, porque el crédito no se ha extinguido, la de dirigirse contra los bienes hipotecados para satisfacerse con el importe de su venta, del incumplimiento de la obligación y sin que sea necesario que el plazo de prescripción de ésta tenga que coincidir con el de aquélla. Solamente cuando la acción personal y la hipotecaria hayan prescrito podrá afirmarse que el crédito se ha extinguido”³¹.

En definitiva, esta postura considera que la prescripción de la acción personal no implica la extinción de la acción hipotecaria, fundamentándose en que el efecto de la prescripción no es la extinción del crédito, sino de las pretensiones. La consecuencia principal de este planteamiento, como se ha señalado, es la alteración del principio de la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 CC, que en principio no puede ser alterado por la constitución de una garantía hipotecaria, conforme a lo dispuesto en los artículos 105 y 140 de la Ley Hipotecaria.

³⁰ LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. “La interpretación del artículo 1964 del Código Civil”, Revista Jurídica del Notariado, N° 50, 2004, pp.148-150.

³¹ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., pp. 955-956.

2.2.4. Referencia al Derecho Civil catalán.

Cabe exponer de manera breve la situación de la prescripción en el Código Civil de Cataluña. La Primera Ley del Código Civil catalán, en su artículo 121-8.2 señala que “La extinción por prescripción de la pretensión principal se extiende a las garantías accesorias, aunque no haya transcurrido su propio plazo de prescripción”. Por lo tanto, como señala Arroyo Amayuelas, el legislador catalán ha optado por una accesoriedad estricta³². Lo que se desprende de este artículo 121-8.2 es que si la acción personal prescribe antes que la acción hipotecaria, ésta queda también extinguida y no a la inversa, siguiendo la máxima de que lo accesorio sigue a lo principal. De manera que, pese a que la prescripción de la acción hipotecaria sea de veinte años conforme a lo señalado por el artículo 128 LH, también aplicable en Cataluña, al haberse constituido en garantía de una obligación personal, se extinguiría la acción real con la prescripción de la acción personal, que en el Derecho Civil Catalán tiene un plazo de diez años, según lo previsto en el artículo 121-20 CC Cat.

En definitiva, es destacable esta previsión de Derecho foral, puesto que presenta una literalidad muy clara en comparación con el artículo 1964 del Código Civil, sin poder dar lugar, por tanto, a la discusión doctrinal anteriormente expuesta. Por otro lado, la solución dada en el Derecho catalán es muy distinta a la dada de manera predominante por nuestra jurisprudencia y doctrina, aunque ambas toman como base la accesoriedad.

2.3. Inicio y cómputo del plazo de prescripción.

En cuanto al inicio del cómputo del plazo, el propio artículo 128 LH precisa que prescribe a los veinte años desde que la acción pudiera ser ejercitada, criterio coincidente con el previsto en el artículo 1969 CC. Según Marín López, este criterio de la posibilidad de ejercicio implica tres requisitos: la posibilidad jurídica de ejercicio; el conocimiento del acreedor tanto del fundamento de la pretensión como de la identidad del deudor; y la posibilidad real y efectiva del ejercicio de la acción³³. Este último requisito, la posibilidad

³² ARROYO AMAYUELAS, E: “Efectos de la prescripción extintiva” en AAVV “La prescripción extintiva”, cit., p. 306.

³³ MARÍN LÓPEZ, MJ: “El dies a quo del plazo de prescripción extintiva: el artículo 1969 del Código Civil” en AAVV “La prescripción extintiva”, cit., p. 96.

efectiva de ejercicio, viene siendo una exigencia del Tribunal Constitucional³⁴. Marín López defiende así un criterio subjetivo en toda clase de acciones, no sólo para las de responsabilidad extracontractual. Sin embargo, Rubio Liniers, considera que la posibilidad de ejercicio a la que se refiere el artículo 128 LH debe entenderse en un sentido objetivo, refiriéndose, por tanto, al momento de vencimiento del crédito según el título inscrito, a partir del cual, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y la ejecución de la garantía hipotecaria³⁵. Por su parte, Domínguez Luelmo precisa que a efectos de conocer el día desde el que pudo ejercitarse hay que acudir al momento de finalización del plazo pactado para la amortización, no teniendo ninguna relevancia para este plazo que con anterioridad se haya realizado una amortización anticipada³⁶.

En lo referente a la interrupción de la prescripción, se encuentra regulada en el artículo 1973 del Código Civil que señala que “la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”. Uno de los supuestos que ha planteado mayor problema en cuanto a la interrupción en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es lo que tiene que ver con la iniciación de la ejecución hipotecaria, de la cual se deja constancia mediante la nota marginal de expedición de dominio y cargas. Pues bien, la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecaria, aunque no haya concluido sí supone la interrupción del plazo de prescripción, pues supondría una reclamación del acreedor como señala la RDGRN de 8 de marzo de 2005 (RJ 2005, 1960). Posteriormente, otras resoluciones han venido a tratar el mismo asunto como la RDGRN de 27 de enero de 2014 (RJ 2014, 975), que exige para que opere la interrupción de la prescripción que conste la nota marginal después del vencimiento de la obligación y no durante el periodo de amortización, pues aún no habría comenzado el cómputo de la prescripción. Misma argumentación utiliza en la RDGRN de 27 de octubre de 2015 (RJ 2015, 6050).

³⁴ En la STC 47/1989 de 21 de febrero, en su Fundamento Jurídico 3º, el TC admitiendo que la interpretación del cómputo de los plazos le corresponde a los tribunales ordinarios, sí señala que debe hacerse de tal forma que “permitan a su titular el efectivo ejercicio del derecho correspondiente (...) puesto que de otro modo aquel ejercicio podría quedar condicionado o impedido”.

³⁵ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., pp. 957-958.

³⁶ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 3ª Edición, Cizur Menor, Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.

Conviene, sobre la interrupción, hacer referencia al criterio apuntado por Rubio Liniers, seguidor de la doctrina dualista, como ya se ha expuesto, que considera que el ejercicio de una de las acciones –la personal o la hipotecaria– no conlleva en todo caso la prescripción de la otra, criterio que según el autor ya seguía con anterioridad De Buen y era respaldado por la jurisprudencia, señala así la STS de 5 de julio de 1904, que establece que para que la prescripción se interrumpa es necesario ejercitar la acción de que se trate. Rubio Liniers distingue así distintas situaciones según la relación jurídica por la que esté vinculado cada sujeto³⁷.

Entre el acreedor y el deudor hipotecario. El autor considera que la interrupción de la prescripción de la acción personal no supone la interrupción de la prescripción de la acción real. Esto además no plantea ningún problema desde la perspectiva de la accesoriedad de la hipoteca, pues nadie duda que la acción hipotecaria pueda prescribir antes, sin tener ningún efecto sobre la acción personal. Sin embargo, si la acción interrumpida es la real, el carácter accesorio nos lleva a dos planteamientos. Por un lado, si el único sujeto legitimado es el deudor, mantenga o no en su patrimonio los bienes hipotecados, permite afirmar que interrumpida la prescripción de la acción hipotecaria se interrumpe el de la acción personal, pues tendría la consideración de reclamación del acreedor del artículo 1973 CC. Mientras que si se considera que la acción hipotecaria debe dirigirse contra el poseedor de los bienes hipotecados, sea o no deudor, la solución es distinta, puesto que, desde la perspectiva de la teoría dualista, la acción hipotecaria puede interrumpirse y subsistir aun habiendo prescrito la acción personal, posibilidad que ha sido desechada desde la doctrina mayoritaria y desde la jurisprudencia. Si se trata del tercero poseedor o del hipotecante no deudor, Rubio Liniers les da el mismo tratamiento. La interrupción de la prescripción de la acción personal no provoca la interrupción de la hipotecaria, lo cual no plantea ningún problema y es una de las cuestiones sobre las que se pronunciaba *obiter dicta* el TS en su Sentencia de 8 de noviembre de 1960. En caso de que la prescripción interrumpida sea la de la acción hipotecaria, vuelve a producirse el doble planteamiento ya señalado en la relación acreedor-deudor hipotecario³⁸.

³⁷ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., p. 959.

³⁸ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., pp. 959-962. Este criterio es además acogido y reproducido textualmente por Chico y Ortiz en CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, Tomo II, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

Por último cabe hacer mención a una última cuestión en relación a la prescripción y es la imposibilidad del Registrador de apreciar por sí mismo la prescripción. López de Haro ya señalaba que el Registrador puede cancelar la hipoteca si del Registro resultaba la prescripción de la misma. Sin embargo, si no resultaba del contenido de los asientos registrales no podría proceder a su cancelación sin intervención judicial³⁹. Por su parte, Rubio Liniers, reitera que la prescripción es competencia exclusiva de los tribunales, no pudiendo ser apreciada directamente por el Registrador⁴⁰. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en numerosas resoluciones ha estimado la imposibilidad de la apreciación por parte del Registrador de la prescripción. Esto lo señala ya en la RDGRN de 8 de noviembre de 1951 (RJ 1951, 2603), la RDGRN de 7 de julio de 2005, (RJ 2005, 7012) o la aún más reciente RDGRN de 31 de julio de 2014 (RJ 2014, 4495), en la que el Centro Directivo dice que “el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el Registrador, los Registradores no tienen atribuciones ni medios para resolver todo aquello que se refiere al cómputo del tiempo necesario para la prescripción, su interrupción y sus efectos, dado que todas éstas son cuestiones que se deben plantear judicialmente”.

Recapitulando, se ha estudiado en profundidad el instituto de la prescripción de la acción hipotecaria con especial atención a su encaje en relación a la prescripción de la acción personal, no obstante hay que precisar que una vez prescrita es necesaria su cancelación, en caso contrario, seguirá existiendo en cuanto a terceros, como señala el artículo 76 LH.

3. CADUCIDAD.

La caducidad produce la invalidez de un asiento registral, por ministerio de la ley, *ope legis*, por el transcurso del tiempo. El artículo 77 de la Ley Hipotecaria se refiere a las causas de extinción de las anotaciones preventivas, entre las cuales señala la caducidad, la cancelación y la conversión en inscripción, aunque ésta última, según señala Sánchez-Calero Arribas no supone, en puridad, una extinción de la anotación preventiva, pues mantiene su contenido sustancial⁴¹. No obstante, el artículo 76 LH, al referirse a la extinción de las

³⁹ LÓPEZ DE HARO, C: “Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas”, cit., p. 201-202.

⁴⁰ RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva...”, cit., p. 962.

⁴¹ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 77 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 847-848.

inscripciones, no contiene referencia alguna a la caducidad, lo que se debe a que para éstas es un supuesto excepcional, mientras que para las anotaciones preventivas es una causa de alcance general, como pone de manifiesto Lacruz Berdejo⁴².

A la caducidad, Roca Sastre le atribuye un efecto *ipso iure* o automático. Una vez ha transcurrido el plazo de vigencia del asiento, éste deviene ineficaz, deja de producir efectos, sin ser necesaria para ello una decisión judicial o el consentimiento del titular registral⁴³. El autor ve respaldada su postura por resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las RRDGRN de 9 de noviembre de 1955 y de 1 de febrero de 1960 que señalan que a diferencia de la prescripción, la caducidad opera con un carácter radical y automático. Algo reiterado en la doctrina más reciente, como es la RDGRN de 31 de marzo de 2014 (RJ 2014, 2214) que habla de “caducidad automática” y señala que sus efectos se producen *ipso iure*.

Por otro lado, el efecto que tiene la caducidad es la extinción del asiento afectado por ella, cesando así la publicidad registral del derecho o acto registrado, por lo que pone fin a los efectos hipotecarios del mismo, como señala Roca Sastre. Sin embargo, la caducidad no tiene ningún efecto sobre la existencia del derecho, pues la vigencia de éste no queda afectada por la pérdida de valor del asiento. Esto, según Lacruz, constituye una diferencia respecto de la cancelación, puesto que la función de ésta es eliminar del Registro un derecho que ha dejado de existir en la realidad extrarregistral. En cambio, la caducidad deja sin valor un asiento con independencia de la suerte del derecho, que puede continuar vigente o incluso haber desaparecido con anterioridad. En definitiva, la caducidad sólo tiene efectos en el ámbito registral. No obstante, Lacruz encuentra una excepción, aquellos casos en los que el asiento tiene valor constitutivo, de forma que con su caducidad desaparece también el derecho publicado en él⁴⁴. Un ejemplo de ello son los créditos del acreedor refaccionario, que según el artículo 59 LH se hacen constar mediante anotación preventiva que surte todos los efectos de la hipoteca. Sin embargo, está sometida esta anotación a un plazo de caducidad de sesenta

⁴² LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III bis, 2ª edición Barcelona, Bosch, reimpresión 1991, p. 247.

⁴³ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 28.

⁴⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil...”, cit., p. 247.

días desde la terminación de la obra, conforme a lo establecido en el artículo 92 LH. De forma que transcurrido ese plazo, se pierde la vigencia del asiento y desaparece la hipoteca que lo garantizaba.

El asiento extinguido por caducidad es susceptible de cancelación, en un sentido distinto al asiento de cancelación, pues si éste implica dejar a otro sin efecto, la cancelación de un asiento ya caducado va destinado a hacer “más palpable” su pérdida de vigor⁴⁵. En palabras de Roca Sastre, la cancelación “despliega exclusivamente la función de hacer constar registralmente la absoluta irrelevancia ya producida de la inscripción, anotación u otro asiento del Registro afectado por la caducidad sobrevenida”⁴⁶.

En principio los asientos que se extinguen por caducidad son las anotaciones preventivas, las notas marginales y el asiento de presentación. Excepcionalmente, existen algunas inscripciones para las que la ley marca un determinado plazo de caducidad. Éstas son la mención de derechos legitimarios del artículo 15 LH y las inscripciones de hipoteca a las que se refiere la Disposición transitoria tercera de la Ley Hipotecaria, que regula las inscripciones con más de treinta años de antigüedad el 1 de enero de 1945 desde el vencimiento del crédito, aunque ésta es una cuestión más bien de derecho transitorio.

Cabe hacer referencia a la definición que López de Haro da sobre la caducidad, pues se trata de un concepto distinto al que estamos empleando, ya que se refiere a la acepción que emplea la Dirección General de los Registros y del Notariado, entendiendo por tal “la extinción del derecho hipotecario inscrito por haber tenido lugar la declaración de prescripción de su acción hipotecaria”⁴⁷. Así, en numerosas resoluciones la DGRN utiliza el término caducidad para hacer referencia a la cancelación por extinción de derechos en el artículo 82 .2 LH o lo previsto en el artículo 210.1 Regla Octava LH, preceptos que serán estudiados más adelante. Muestra de ello son por ejemplo las resoluciones de 14 de diciembre de 2018 (RJ 2018, 5834) o la Resolución de 2 de septiembre de 2019 (RJ 2019, 4150), entre otras muchas.

⁴⁵ Así lo señala expresamente ALBALADEJO, M: “Derecho Civil III Derecho de Bienes”, cit, p.450.

⁴⁶ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 29.

⁴⁷ LÓPEZ DE HARO, C: “Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas”, cit., p. 199-200.

3.1. La caducidad de las anotaciones preventivas.

Las anotaciones preventivas como señala el citado artículo 77 LH se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción. No obstante, Roca Sastre señala que éste artículo está incompleto y como causas de extinción habría que señalar también la rectificación, la anotación posterior de transferencia del derecho anotado, la nulidad, la renuncia e incluso el agotamiento de su cometido específico⁴⁸. Lo que nos interesa a estos efectos es su extinción por caducidad, que hace que la naturaleza de las anotaciones preventivas sea la de un asiento transitorio, de duración limitada. Sin embargo, no fue hasta la Ley Hipotecaria de 1944 cuando se previó la caducidad de las anotaciones preventivas como medio para dotar de seguridad al tráfico jurídico limpiando el Registro de cargas y de situaciones provisionales inscritas que ya se habían extinguido⁴⁹. De forma que antes de la reforma, podía darse el caso de que una situación provisional como la anotación de una prohibición de disponer o de un embargo podía quedar inscrita en el Registro *sine die*. Por lo que como muy gráficamente señalaba De la Rica y Arenal la caducidad tiene la función de “sanear el Registro, limpiándolo de residuos inútiles y evitando se convierta en un panteón de relaciones jurídicas fenecidas”⁵⁰

Es el artículo 86 LH el que establece un plazo de caducidad de cuatro años “de la fecha de la anotación misma” para las anotaciones preventivas salvo que la Ley señalara uno más breve. Además permite prórrogas sucesivas de cuatro años, que tienen que solicitarse antes de la caducidad del asiento. Este artículo 86 LH tiene que ponerse en relación con lo previsto en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario especialmente en cuanto tiene que ver con la anotación preventiva ordenada por la autoridad judicial, que se entiende actualmente derogado. Conviene destacar que el actual artículo 86 LH es fruto de la reforma operada por la Disposición adicional novena, apartado 2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

⁴⁸ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 25.

⁴⁹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 897.

⁵⁰ Cita a DE LA RICA Y ARENAL, R: “El problema de la caducidad de las anotaciones preventivas de demanda” Revista de Derecho Privado, 1952, p. 897 en MARTÍN PASTOR, J: “La vigencia, la prórroga y la caducidad de la anotación preventiva judicial en el Registro de la Propiedad y el nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”, 2000, p. 2391.

Anteriormente presentaba este artículo una redacción más confusa que invitaba a distintas posturas interpretativas del artículo.

3.1.1. *El plazo y su cómputo.*

En cuanto al plazo de duración, no hay duda, el artículo 86 LH señala clara y terminantemente que es de cuatro años. Con la actual redacción, el *dies a quo* del cómputo queda claro, pues se refiere a cuatro años “de la fecha de la anotación misma”. Sin embargo, hasta la reforma operada por la LEC el artículo 86 LH señalaba que éstas caducaban a los cuatro años “de su fecha”, por lo que existían dos posturas; quienes entendían que se trataba de cuatro años desde la fecha de la práctica de la propia anotación, postura seguida por De La Rica; y quienes tomaban como referencia el asiento de presentación del artículo 24 LH, como Chico y Ortiz⁵¹. Esta divergencia también existía entre la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Tribunal Supremo. Así la RDGRN de 28 de mayo de 1968 señala que el plazo del artículo 86 LH se contará desde el mismo día en que se practicó la anotación preventiva, criterio que reitera, ya poco antes de la entrada en vigor del actual artículo 86 LH en la RDGRN de 5 de junio del 2000 (RJ 2000, 7328) señalando que “el «dies a quo» para el cómputo de la caducidad de las anotaciones preventivas es la fecha de la misma anotación, y no la de presentación del título que dio lugar a ella”. Por el contrario el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de junio de 1998 (RJ 1998, 4898) establece que “el plazo de caducidad de la anotación, según los artículos 24, 25, 17 y 86 de la Ley Hipotecaria comienza en la fecha del asiento de presentación”. Sin embargo el legislador del año 2000 ha solucionado la cuestión optando por el criterio apuntado por la DGRN y no deja lugar a dudas, el *dies a quo* del cómputo es la fecha en la que se practicó la anotación preventiva.

En cuanto a lo que tiene que ver con el cómputo de los plazos, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 de mayo de 1981 (RJ1981, 2056) ya señala que cuando estén fijados por meses o por años, los plazos se computan de fecha a fecha, como establece el artículo 5 del Código Civil. En el mismo sentido apunta la RDGRN de 3 de junio de 1994 (RJ 1994, 4910) o la de 11 de noviembre del mismo año (RJ1994, 8896) propiamente referida a una anotación preventiva de embargo, que amparándose también en el artículo 109 RH señala la exclusión del cómputo “de hora a hora”, por lo que el día final del cómputo del plazo se tiene por

⁵¹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 898-899.

entero, hasta las 24 horas, lo que implica ampliar el plazo en una fracción el día inicial o el día final. En caso de que el día de vencimiento del plazo al realizar el cómputo fecha a fecha fuera inhábil, conforme al artículo 109 RH el vencimiento se producirá el primer día hábil siguiente.

Domínguez Luelmo estima que la modificación del horario de apertura de los Registros por la Ley de Apoyo a los Emprendedores de 2013 afecta a lo que se viene entendiendo por días hábiles y por tanto, al cómputo de los plazos. El artículo 19.1 de la referida ley señala que los Registros deben abrir al público de lunes a viernes desde las nueve hasta las diecisiete horas, salvo los días 24 y 31 de diciembre y el mes de agosto que será de nueve a catorce horas. De forma que este artículo excluye los sábados, que sí estaban incluidos en el artículo 360 RH, virtualmente derogado, por lo que en caso de que el último día del plazo resultara en sábado, su plazo de vencimiento se prorroga hasta el lunes siguiente si fuera hábil⁵².

3.1.2. *La prórroga de la anotación preventiva.*

El artículo 86 LH señala que las anotaciones preventivas “a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos”. Los cuatro años a los que se refiere esta prórroga deben entenderse en el sentido del plazo máximo de prórroga, pudiendo ser estos plazos los que expresamente determinen las autoridades competentes para ordenar la prórroga, como recoge el punto V de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000 sobre la interpretación del nuevo artículo 86 LH. Nótese que este artículo permite además sucesivas prórrogas, frente a la regulación anterior que permitía solamente una con ese máximo de cuatro años.

Para la prórroga, el artículo 86 LH viene estableciendo dos requisitos. En primer lugar, solicitud de los interesados o mandato de la autoridad que decretó la anotación preventiva. Así, para Martín Pastor, en el caso de las anotaciones preventivas judiciales sólo podrán

⁵² DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 901-902.

prorrogarse por mandato de la autoridad judicial que las adoptó, por lo tanto, el Registrador no podrá prorrogar las anotaciones ni de oficio ni a instancia de parte procesal, evitando así que pueda solicitarse la prórroga cuando el proceso ya hubiera finalizado. Así las partes procesales deberán solicitarlo al juez o tribunal, en virtud del principio de justicia rogada, para lo que Roca Sastre estima que no se precisa justa causa, en contraposición a lo previsto en el artículo 96 LH, que sí que la exige expresamente⁵³. El Auto del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1998 (RJ 1998, 5321) establece que el conceder la prórroga “queda sujeto a la libre decisión de los órganos judiciales correspondientes”. No obstante, Martín Pastor sí considera que puede adoptarse de oficio la prórroga por parte del Tribunal en cuestiones indisponibles o cuando estén afectados los derechos de menores⁵⁴. Este criterio es, además, el seguido por la DGRN en su Resolución de 22 de octubre de 1980 (RJ 1980, 3792) al señalar “siempre que se trata de una anotación ordenada por la autoridad judicial es a ella a quien corresponde ordenar igualmente la prórroga”.

Sobre el órgano judicial competente para acordar la solicitud de prórroga según Martín Pastor es el órgano jurisdiccional que hubiera adoptado la anotación preventiva. Sin embargo, hay autores como Camy Sánchez-Cañete, por analogía al artículo 84 LH consideran que será competente el juez o tribunal “que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella”, por tanto el órgano “que esté conociendo del asunto que dio origen a la misma”⁵⁵. Para la inscripción de la prórroga, que se realizará por anotación preventiva⁵⁶, se seguirá el procedimiento del artículo 165 RH por lo que habrá de presentarse el mandamiento judicial que conforme al artículo 257 LH deberá emitirse por duplicado. Sin embargo la RDGRN de 16 de mayo de 1986 permitió la solicitud de prórroga mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial ya que considera que el mandamiento no es más que la ejecución del

⁵³ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 32.

⁵⁴ MARTÍN PASTOR, J: “La vigencia, la prórroga y la caducidad de la anotación preventiva judicial en el Registro de la Propiedad y el nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”, 2000, pp. 2395-2400.

⁵⁵ MARTÍN PASTOR, J: “La vigencia, la prórroga...”, cit., p. 2398.

⁵⁶ Al decir expresamente el actual artículo 86 LH “anotación de la prórroga”, se entiende que ha de hacerse por anotación preventiva. De la misma forma lo entendía Roca Sastre, al hacer referencia el antiguo art. 86 LH a la prórroga “anotada”.

acuerdo contenido en la resolución judicial, por lo que conteniéndose todos los extremos exigidos en el artículo 165 RH, se entiende subsanado el defecto.

Es destacable la RDGRN de 5 de octubre de 1993 que ha afirmado la competencia del secretario judicial para expedir el mandamiento de prórroga, en base a las funciones de documentación, comunicación, información e impulso procesal que le corresponden, por lo que es competente para expedir un mandamiento que recoja la providencia dictada por el juez ordenando dicha prórroga, en contra del criterio mostrado por el Registrador que emite la calificación negativa. En este mismo sentido se pronuncia la DGRN en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 antes citada, incluyendo los mandamientos de anotaciones preventivas y sus prórrogas en la competencias del actual Letrado de la Administración de Justicia, permitiendo incluso que delegue en un oficial para expedir el mandamiento.

En caso de que la prórroga se inste por los interesados debe solicitarse directamente al Registrador, pudiendo hacerse solicitud privada por analogía del artículo 205 RH. Tendrían la condición de interesados las personas a las que favorece la anotación aunque no fueran quienes la hubieran solicitado, según el parecer de Roca Sastre⁵⁷.

El segundo requisito que exige el artículo 86LH es que el mandamiento ordenando la prórroga se presente antes de la caducidad del asiento, mientras que antes de la reforma operada por la LEC del 2000 exigía que la prórroga fuera anotada antes de la caducidad del mismo. Martín Pastor considera “inadmisible” esta solución pues en el tiempo entre la solicitud y la práctica de la anotación de plantea un problema de seguridad jurídica, al producirse la caducidad de una anotación preventiva que después vuelve a estar vigente, una vez sea anotada la prórroga⁵⁸. Por el contrario Domínguez Luelmo, estima que no se plantea ningún problema desde el punto de vista de la publicidad registral, pues consta el asiento de presentación, del que puede darse certificación conforme al artículo 230 LH⁵⁹. En todo caso, la fecha a tener en cuenta es la de la presentación del mandamiento en el Registro y no la fecha del mismo, ni tampoco la fecha en la que los interesados solicitaron al órgano judicial

⁵⁷ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 32.

⁵⁸ MARTÍN PASTOR, J: “La vigencia, la prórroga...”, cit., p. 2401.

⁵⁹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 907-908.

la prórroga como pone de manifiesto la RDGRN de 11 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 121). De forma que si la presentación o la solicitud de la prórroga no se hace con anterioridad a la caducidad de la anotación preventiva ésta pierde su vigencia, no pudiendo ya ser prorrogada, aunque no se haya procedido a su cancelación formal como ha reiterado en sucesivas ocasiones la DGRN, ejemplo de ello son la RDGRN de 24 de marzo de 2014 (RJ 2014, 2067), o en la más reciente RDGRN de 29 de marzo de 2019 (RJ 2019, 1459) en la que el Centro Directivo expresamente señala que “las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera « ipso iure » una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico”.

A efectos del cómputo de sucesivas prórrogas, el *dies a quo* no es el del asiento de presentación sino el de la fecha de la anotación misma como interpreta en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 la DGRN, en su punto IV.

3.1.3. *Anotaciones preventivas judiciales. Artículo 199 del Reglamento Hipotecario.*

El artículo 199 RH en su apartado segundo se refiere a las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial señalando que “no se cancelarán por caducidad después de vencida la prórroga establecida en el artículo ochenta y seis de la Ley hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas”, por lo que como señala Roca Sastre, este precepto se hallaba ya en “flagrante contradicción” con el antiguo artículo 86 LH, aunque reconoce que sí servía para solucionar el problema de anotaciones preventivas judiciales que sin el mismo se extinguirían como máximo a los ocho años –pues podía pedirse una única prórroga– cuando en la realidad procesal pueden existir pleitos de una duración mayor, especialmente cuando se interponen recursos⁶⁰ como ya ponían de manifiesto resoluciones de la DGRN como la de 16 de marzo de 1959, que propició la reforma del Reglamento por Decreto de 17 de marzo de 1959. Pese a ser un precepto que contrariaba la Ley Hipotecaria, la Dirección General lo justificó en base a que permitía cumplir una importante finalidad. Establece así el sentido en el que debe interpretarse el 199 RH, en la RDGRN de 24 de mayo de 1990 RJ (19904, 368) señala que es suficiente “para la cancelación de las anotaciones ordenadas por

⁶⁰ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 37-38.

la autoridad judicial, una vez transcurridos ocho años desde su extensión, la justificación de la terminación del proceso en que se decretaron”, lo cual tiene plena lógica como señala Domínguez Luelmo, puesto que si no fuera así, al caducar a los ocho años la anotación preventiva, el demandado que sea titular registrar podría burlar la protección del registro⁶¹. Sin embargo, se hacía necesario el marcar un plazo razonable para considerar caducadas esas anotaciones, por lo que en la RDGRN de 29 de mayo de 1998 (RJ 1998, 4461) la Dirección General aplica por analogía el plazo de seis meses del artículo 157 LH, por lo que trascurrido este plazo desde la resolución judicial que pone fin al procedimiento, puede procederse a la cancelación de la anotación preventiva. El Tribunal Supremo en su Sentencia de 13 de junio de 1994 (RJ 1994, 4814) respalda esta interpretación. No obstante, son numerosas las Audiencias Provinciales que se han mostrado contrarias a esta interpretación al vulnerar el principio de jerarquía normativa. Son ejemplos de ello la Audiencia Provincial de Cádiz con su Sentencia de 26 de septiembre de 1996 (RJ 1997/2146) o la de la AP de Madrid de 14 de febrero de 1994 (AC 1994/318).

Sin embargo, con el nuevo artículo 86 LH desde la reforma de la LEC, al permitir sucesivas prórrogas sin límite ya no es necesario el artículo 199 RH, pues la propia Ley solventa el problema, por lo que debe entenderse derogado, aunque no lo haya sido de manera expresa. De hecho en su Instrucción de 12 de diciembre de 2000 la DGRN en su punto III dice expresamente que el 199.2 RH debe entenderse derogado. Además señala, en el punto IV que las prórrogas en virtud de mandamiento ya presentado antes de la entrada en vigor de la LEC seguirían el régimen anterior, esto es, cuando el asiento de presentación se practicó antes del 8 de enero de 2001. Y en cuanto a las anotaciones preventivas ya anotadas antes de la entrada en vigor de la LEC, la prórroga que pueda acordarse después sobre ellas seguirían el nuevo régimen como determina el punto V.

Posteriormente, pese a haber adoptado esta solución más o menos pacífica, la RDGRN de 21 de julio de 2005 (RJ 2005, 9777) revive el problema de derecho transitorio al aplicar la Disposición transitoria segunda de la Ley Hipotecaria que prevé que las anotaciones preventivas con una antigüedad de al menos dos años en el momento de su entrada en vigor, podrán ser prorrogadas en el plazo de dos años por un periodo máximo de cuatro, tras el cual caducan y pueden ser canceladas, por lo que al no haber solicitado esta prórroga de

⁶¹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 913.

cuatro años la anotación preventiva se entiende caducada. Domínguez Luelmo considera que pese a lo sorprendente de esa Resolución, es el criterio dogmático más acertado y supone una correcta interpretación del derecho transitorio, lo que sucede es que llega cinco años tarde⁶². Posteriormente se da la RDGRN de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 7742) que viene a poner fin a los problemas reabiertos por la RDGRN de 21 de julio de 2005, volviendo al criterio de la Instrucción de diciembre del año 2000. Y ello lo hace para no desamparar a quienes confiando en aquella Instrucción no solicitaron la prórroga, entendiendo que su prórroga se regía por la legislación anterior. Pero también protegiendo a aquellos que habiéndola solicitado, el Tribunal competente la rechazó entendiendo que se seguiría aplicando el 199.2 RH a la luz de la Instrucción o incluso a aquellos a quienes el Registrador ha denegado la prórroga por entender la anotación sometida a la legislación anterior. Por tanto, para evitar que todas las anotaciones preventivas prorrogadas antes del 8 de enero del 2001 se den ahora por caducadas, siendo imposible ya prorrogarlas, el Centro Directivo opta por volver al planteamiento de la Instrucción. Por último cabe observar qué sucede en el caso de que pese a haberse solicitado la prórroga antes de la entrada en vigor de la LEC y por tanto estar sometido al régimen legal anterior, se solicitara una prórroga conforme al nuevo 86 LH y ésta fuera concedida. Esto lo resolvió la RDGRN de 10 de junio de 2014 (RJ 2014, 3830) señalando que “una vez extendida ésta, se produce el cambio del régimen de vigencia de las anotaciones, ya que el interesado, al solicitar la segunda prórroga, petición que fue admitida judicialmente como resulta de la expedición del correspondiente mandamiento, ha optado por acogerse al régimen posterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000”, por lo que caduca la prórroga a los cuatro años de su fecha.

3.1.4. Anotaciones preventivas con plazo especial.

El artículo 86 LH señala que las anotaciones preventivas caducan a los cuatro años, salvo aquellas para las que la ley fije un plazo más breve. Hay que señalar que el artículo 42 LH contiene una serie de anotaciones preventivas que pueden practicarse en el Registro pero no agota todas las existentes en nuestro Derecho Inmobiliario Registral, pues tanto la Ley Hipotecaria como el Reglamento contienen otras posibles anotaciones preventivas como señala el apartado décimo del referido artículo 42 LH. Para algunas de éstas se ha fijado un plazo inferior a los cuatro años apuntados en el artículo 86 LH. Así, la anotación preventiva

⁶² DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 915-917.

a favor del legatario que no sea de especie, caduca al año de su fecha, según el artículo 87 LH; la anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario caduca a los sesenta días desde la conclusión de la obra, conforme al artículo 92 LH; la anotación preventiva por defectos subsanables lo hace a los sesenta días desde su fecha, en virtud del artículo 96 LH; o el artículo 201 RH, al suspender la cancelación por calificar de insuficiente el título presentado para ello o por dudar de la competencia judicial, dejará constancia mediante anotación preventiva que caduca a los sesenta días desde su fecha.

Como se observa en los artículos señalados, en estos casos la Ley o el Reglamento sí señalan el *dies a quo* del cómputo del plazo de caducidad siendo desde la fecha de la propia anotación o como en el caso del artículo 92 LH desde la finalización de la obra. No obstante, cuando la disposición que se refiera a un plazo más breve de caducidad nada diga sobre el inicio del cómputo, Domínguez Luelmo entiende que debe tomarse como día de inicio el de la fecha de su práctica, en el mismo sentido que indica el reformado artículo 86 LH, pues este precepto clarifica el criterio a seguir, acabando, como se ha mostrado anteriormente, con la disparidad de criterios entre la DGRN y el Tribunal Supremo⁶³.

3.2. La caducidad del asiento de presentación y las notas marginales.

El asiento de presentación es un asiento preliminar y de duración tasada que se practica en el Libro Diario del Registro, por el cual se deja constancia del acceso al mismo de un título o documento en el que se ejercita una pretensión susceptible de iniciar el procedimiento registral⁶⁴. Por tanto, en el asiento de presentación concurren tres caracteres; es un asiento transitorio; tiene una finalidad preparatoria; y presenta una eficacia limitada pues sólo deja constancia del ingreso de un título o documento en el Registro. Produce así el cierre registral a los títulos contradictorios y da prioridad a los que fueran compatibles. Por tanto, al ser un asiento de carácter transitorio tiene una duración limitada en el tiempo, estando sometido a un plazo de caducidad, que conforme a lo establecido en el el inciso final del artículo 17 LH es de sesenta días. Este mismo plazo se reitera en el segundo apartado del artículo 19 LH o en el artículo 66 LH, referido a la impugnación de la calificación realizada

⁶³ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 900.

⁶⁴ CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, Tomo II, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

por el Registrador. Los plazos han de computarse conforme a lo preceptuado en el artículo 109 RH, es decir, por días hábiles. En todo caso, transcurrido el plazo de caducidad, el asiento pierde su vigencia y deberá cancelarse mediante nota marginal, como dispone el artículo 436 RH. No obstante, sí cabe, en determinados supuestos, la prórroga del asiento de presentación:

- El artículo 323 LH en caso de títulos no calificados a tiempo cuando el registrador denegare la práctica de la inscripción, prevé la prórroga de sesenta días del asiento de presentación desde la fecha de la última notificación de la calificación negativa a la que se refiere el artículo 322 LH, dejando constancia mediante nota al margen.
- El artículo 432.1 a) RH se refiere a los casos previstos en los artículos 97 y 111 del mismo Reglamento cuando su aplicación dé lugar a la prórroga del asiento. El artículo 97 RH en su apartado segundo preveía una prórroga para el caso de que los documentos se aportaran en los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación, en cuyo caso se entendía prorrogado por un plazo igual al que falte para completar esos quince días. Sin embargo, este apartado ha sido anulado por la Sentencia de la Sala 3ª del TS de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083), por lo que según Domínguez Luelmo en estos supuestos habrá que aplicar el artículo 18 LH, empezando a computar los quince días de plazo para la inscripción desde que se produjera la devolución o aportación del título⁶⁵.
- El artículo 432.1 c) RH se refiere a los supuestos en los que para despachar un documento fuese necesario inscribir previamente otro presentado con posterioridad quedando prorrogado el asiento hasta treinta días después de haber sido despachado el documento presentado posteriormente.
- El artículo 432.1 d) RH que regula el supuesto de que mientras subsista el asiento de presentación y se presente un mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones registrales en virtud de títulos otorgados por el procesado, puede prorrogarse el asiento hasta la terminación de la causa. Aquí cabe traer a colación el artículo 104 RH que no contiene ningún supuesto de prórroga del asiento de presentación, pero cuando del título resultare la comisión de un delito, el Registrador debe suspender o denegar la inscripción y dar parte a la autoridad judicial, dejando constancia mediante nota al margen.

⁶⁵ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 24 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 459.

En todo caso, como señala el artículo 432.2 RH, la prórroga del asiento de presentación se hace constar mediante nota marginal.

Además de estos supuestos de prórroga nos encontramos con otros supuestos en los que la Ley habla de suspensión del asiento de presentación mientras que el Reglamento los considera supuestos de prórroga. En primer lugar, el artículo 255 LH contiene los supuestos de retirada del documento para el pago del impuesto. Previa justificación del hecho y solicitud del presentante o interesado, caducando el asiento de presentación a los ciento ochenta días de su práctica como señala el último párrafo del precepto. Sin embargo, este mismo supuesto, el artículo 432. 1 b) RH lo considera como un supuesto de prórroga. De la misma forma, el artículo 66 LH en su último párrafo prevé la suspensión de la caducidad en caso de interposición de recurso o demanda hasta su resolución definitiva. En cambio, el artículo 436 RH en su segundo párrafo señala que en caso de demanda el asiento queda prorrogado, dejando constancia mediante nota marginal. En estos casos Domínguez Luelmo considera que ha de estarse siempre a lo que resulte de los preceptos de la Ley Hipotecaria⁶⁶, consecuencia lógica de aplicar el principio de jerarquía normativa del artículo 9.3 de la Constitución.

Cabe una última mención a un supuesto no de prórroga ni de suspensión del plazo de caducidad, sino a un supuesto que Chico y Ortiz califica como de duración especial⁶⁷. Se refiere al asiento de presentación como consecuencia de las comunicaciones notariales realizadas en virtud del Reglamento Notarial, que conforme al artículo 418.4 RH tienen una duración de diez días.

Las notas marginales son asientos, que como su nombre indica se practican al margen del cuerpo de los asientos y se caracterizan por una cierta relación de dependencia con el asiento a cuyo margen se practican. En realidad, hay un gran número de notas marginales, por lo que no puede darse una definición concreta. Lacruz Berdejo las agrupa en tres categorías; notas marginales de modificación jurídica, que dan fe de un acontecimiento que determina un cambio real sin que el acto o hecho publicado sea, por sí, materia de un asiento principal;

⁶⁶ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 24 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 458-459.

⁶⁷ CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, Tomo II, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

notas sucedáneas de asientos principales, cuyo contenido podría recogerse en una inscripción, pero el legislador establece la necesidad de nota marginal; y notas marginales de oficina, que coordinan unos asientos con otros, facilitando el manejo de los libros registrales⁶⁸. A los efectos que nos conciernen, sobre la caducidad, las anotaciones marginales, en función de su duración pueden ser definitivas o provisionales, pudiendo estar sometidas a caducidad, como señala Chico y Ortiz⁶⁹. Así, dentro de estas últimas nos encontramos con las notas marginales preventivas, reguladas en el artículo 163 RH, sometidas a un plazo de caducidad de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta, por justa causa y en virtud de providencia judicial.

3.3. La caducidad de las inscripciones.

Como se ha señalado con anterioridad, el artículo 76 LH no recoge como causa de extinción de las inscripciones la caducidad. Sin embargo, de forma excepcional se dan algunas inscripciones que sí están sometidas a un plazo de caducidad que proceden a analizarse brevemente.

En primer lugar, Lacruz considera como uno de estos supuestos excepcionales la caducidad de las menciones de derechos legitimarios del artículo 15 LH⁷⁰. En realidad, como apunta Rodríguez Otero, no tienen, el carácter de mención, pues el legislador dice “se mencionarán en la inscripción de los bienes hereditarios”⁷¹. Estas expresiones registrales legitimarias caducan a los veinte años desde el fallecimiento del causante, sin embargo, el propio artículo 15 LH divide este periodo en dos plazos. El primero, durante los primeros cinco años, todos los bienes integrantes de la explotación quedan solidariamente afectos al pago de las legítimas. El segundo, los quince años restantes, si nada hubiese fijado el *decurius* o el contador partidor, tendrá los mismos efectos que durante los cinco primeros años. Sin embargo, si éstos hubieran concretado la garantía sobre alguno de los bienes inmuebles, los legitimarios

⁶⁸ LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III v.2, Barcelona, Bosch, 1980, pp. 236-238.

⁶⁹ CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, Tomo II, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

⁷⁰ LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III v.2, Barcelona, Bosch, 1980, p. 248.

⁷¹ RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, 5ª edición, Barcelona, Bosh-Wolters Kluwer, 2016, p. 445.

sólo podrán realizar sus derechos sobre éstos bienes⁷². Lo que queda claro es que está sometido a un plazo de caducidad.

Otra cuestión es la regulada por la Disposición transitoria tercera que se refiere a las inscripciones con más de treinta años de antigüedad el 1 de enero de 1945 desde el vencimiento del crédito que habrán caducado si en el plazo de los dos años siguientes no hubieran sido novadas, ejercitada la acción o interrumpida la prescripción. Este problema se planteó hasta el 1 de enero de 1947, puesto que es hasta ese momento cuando se podía haber evitado la caducidad de las mismas⁷³.

A efectos del cómputo de los plazos de caducidad de los asientos, conviene traer a colación lo acontecido en cuanto a su cómputo durante el estado de alarma como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19. El Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 de marzo, en su artículo 42 prevé la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos del registro durante el estado de alarma y las prórrogas que pudieran acordarse, señalando que el cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente del su fin. Posteriormente, el 4 de junio la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública emitió una Instrucción en cuyo artículo primero señala que el cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma y de sus prórrogas, en los términos establecidos por el artículo 42 del RD-L 8/2020 o el día de la expresa derogación de éste artículo. Es el Real Decreto-Ley 21/2020 de 9 de junio el que deroga en su Disposición final cuarta el artículo 42 del RD-L 8/2020 y en su Disposición adicional cuarta señala que el cómputo de la caducidad de los asientos se reanuda el mismo día 10 de junio, fecha de la publicación de la disposición en el BOE. Sin embargo, esto choca con la entrada en vigor de la misma, que se produciría al día siguiente de su publicación, esto es, el día 11 de junio. En definitiva, se produce una gran confusión, puesto que señala que el cómputo se reanuda el día 10, cuando, sin embargo, el artículo que suspendía los plazos, el 42 del RD-L 8/2020 estaría en vigor hasta el día 11.

⁷² DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 15 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 329.

⁷³ CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, Tomo II, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

4. CANCELACIÓN.

De la Rica Maritorea distingue la cancelación registral, que consiste en la pérdida de vigor de un asiento, de lo que denomina como cancelación jurídica, que no es sino la extinción de un derecho en la realidad jurídica. Así, esta distinción da lugar a una habitual divergencia entre la publicidad del Registro y la realidad extrarregistral, pudiendo continuar vigentes asientos registrales que contienen derechos o relaciones jurídicas ya extinguidas. De la misma forma, aunque es menos frecuente, pueden cancelarse asientos cuando el derecho que contienen continúa aún vigente en la realidad jurídica⁷⁴.

Dentro de la cancelación registral, De la Rica y Maritorea contempla la cancelación en dos sentidos, uno amplio y otro estricto. En sentido amplio se trataría de todo asiento que deja sin efecto otro anterior, incluyendo aquí las notas marginales que producen efectos cancelatorios y las cancelaciones puramente formales que simplemente constatan la pérdida de valor de un asiento. Sin embargo, en un sentido estricto la define como el asiento principal practicado en el mismo libro, folio y lugar que las inscripciones y anotaciones preventivas que deja sin efecto registral el asiento principal por la extinción total o parcial del derecho inscrito o anotado o por cualquier causa legal que exija la extinción del asiento. Esta definición la extrae de los artículos 76 y 77 de la Ley Hipotecaria. El primero señala que las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona⁷⁵. Por su parte, el artículo 77 LH contiene también la cancelación como causa de extinción de las anotaciones preventivas junto con la caducidad y la conversión, aunque conviene precisar que la cancelación de la anotación preventiva ya caducada, no entra dentro del concepto estricto de cancelación, pues simplemente constata la pérdida de la vigencia de un asiento.

⁷⁴ DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 503, 1974, pp. 1287-1289.

⁷⁵ Rodríguez Otero (2016) considera que la inscripción de transferencia no extingue el derecho inscrito frente a terceros sino que simplemente constata un cambio de titularidad, por lo que el asiento no ha perdido su valor, lo que desde una perspectiva subjetiva justifica en el principio de tracto sucesivo del artículo 20 LH; en las exigencias para la aplicación del artículo 34 LH, por lo que la inscripción del transmitente forma parte del historial de la finca y supone la base del asiento del adquirente; y por último, en la reviviscencia del contenido de la inscripción anterior una vez se produce la cancelación por causa de nulidad de la última inscripción. En el mismo sentido, De la Rica y Maritorea (1974) se refiere a la inscripción de transferencia como cancelación subjetiva, en contraposición a la cancelación objetiva, pues con la transferencia se cancela subjetivamente el derecho del titular, aunque, el derecho en sí subsiste y es objeto de una nueva inscripción.

4.1. El asiento de cancelación: caracteres, efectos y circunstancias generales de las cancelaciones.

Se procede al estudio de la cancelación como un asiento registral, puesto que como se ha señalado, la cancelación en sentido registral no consiste sino en la práctica de un asiento, precisamente, el artículo 41 del Reglamento Hipotecario contiene la cancelación como uno de los asientos que puede practicarse en los libros del Registro. Son numerosos los autores que han aportado una definición doctrinal del asiento de cancelación, la principal divergencia se encuentra entre quienes consideran que la cancelación produce la extinción del asiento anterior al que se refiere y quienes defienden que los asientos no se extinguen, sino que pierden su vigencia, pues lo que se extingue son los derechos y las situaciones jurídicas. Entre estos últimos destaca Albaladejo, que define la cancelación como un asiento que deja sin efecto otro anterior, que materialmente continúa en los libros del Registro, ya que no es tachado ni borrado, pero que jurídicamente deja de tener vigencia desde la práctica de la cancelación⁷⁶. En el mismo sentido Díez-Picazo, que considera la cancelación como una “operación registral que conduce a la práctica de un asiento que tiene por exclusivo objeto dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de otro anterior”⁷⁷. Por el contrario, otros autores hablan directamente de extinción, como Roca Sastre y Cossío y Corral que aporta una definición muy expresiva al señalar que “es un asiento accesorio y definitivo por el que se extingue un asiento anterior y a consecuencia del cual se presume extinguido el derecho a que se refiera el asiento cancelado”⁷⁸. El Tribunal Supremo también utiliza el término extinción, como pone de manifiesto su Sentencia de 28 de octubre de 1963 (RJ 1963, 2671), define la cancelación como la extinción de una inscripción o el aniquilamiento de un asiento registral. A favor de esta comprensión se encuentra la propia literalidad de la Ley Hipotecaria, que en su citado artículo 76, señala que las inscripciones se extinguen con la cancelación. De la misma forma, el artículo 77 LH contiene la cancelación como causa de extinción de las anotaciones preventivas. En todo caso, debe señalarse que se trata de una mera precisión terminológica que no afecta al propio concepto de la cancelación.

⁷⁶ ALBALADEJO, M: “Derecho Civil III Derecho de Bienes”, cit. p.446.

⁷⁷ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A: “Instituciones de Derecho Civil: Derechos Reales”, vol. II/1, Madrid, Tecnos, 1998, p. 244.

⁷⁸ DE COSSÍO Y CORRAL, A: “Instituciones de derecho hipotecario”, Primera Edición, Madrid, Civitas, 1986, p. 299.

La definición más completa del asiento de cancelación es, probablemente, la dada por Roca Sastre, que es posteriormente acogida por otros autores como Rodríguez Otero⁷⁹. El autor define la cancelación como un asiento registral cuya función es extinguir formalmente otro asiento determinado, expresando o no la causa que origina la cancelación y, en su caso, constatar registralmente la caducidad, teniendo como efecto el dejar, según su propia terminología, “desregistrado” el contenido del asiento cancelado a los efectos de los artículos 34 y 97 de la Ley Hipotecaria. De manera que para Roca Sastre, el asiento de cancelación tiene por objeto certificar la extinción o muerte de un asiento⁸⁰.

Esta definición puede desglosarse, extrayéndose, en primer lugar, la función del asiento de cancelación que es la de extinguir formalmente otro asiento determinado, así se extrae de los citados artículos 76 y 77 LH, incluso del propio Título IV de la Ley, en el que se ubican estos preceptos, que lleva por rúbrica “de la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas”. En todo caso, señala que extingue un “asiento determinado”, con lo que Roca Sastre muestra la exigencia de que el título cancelatorio determine de forma singular el asiento que queda cancelado, no admitiendo, por tanto, la expresión del asiento cancelado en términos vagos o genéricos⁸¹. Esta exigencia es manifestada también por la citada STS de 28 de octubre de 1963. Sin embargo, la función del asiento de cancelación puede ser también la constatación de la pérdida de vigencia de un asiento registral. En segundo lugar, el asiento de cancelación puede expresar o no la causa que da lugar al mismo, porque la cancelación es en todo caso causal, derivando de un acto jurídico que exige la práctica de la misma o del simple consentimiento del titular registral o sus causahabientes. En tercer y último lugar, en su definición, Roca Sastre manifiesta el efecto de la cancelación siendo éste el “desregistrar” el contenido del asiento cancelado, con las consecuencias que ello tiene sobre la legitimación para la protección de la fe pública del artículo 34 LH y la presunción sobre la existencia del derecho que establece el artículo 97 LH⁸².

⁷⁹ RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, cit., p. 422.

⁸⁰ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., p. 59.

⁸¹ Esta es la regla general, en algunos supuestos admite una determinación genérica del asiento cancelado. Muestra de ello es el artículo 233 RH que expresamente se refiere a la expresión genérica de las anotaciones e inscripciones que han de cancelarse .

⁸² ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 60-62.

4.1.1. Caracteres del asiento de cancelación.

En primer lugar se le atribuye un carácter accesorio. Los asientos accesorios son aquellos cuya existencia depende de otro, el principal, al que están subordinados y al que complementan o modifican⁸³. Este carácter se lo atribuye la mayor parte de la doctrina, entre quienes destaca Roca Sastre, que lo califica de “secuela” del asiento anterior que se dirige a cancelar, pues la única función que cumple es la de destruir jurídicamente dicho asiento. Prueba de ello, según el autor, es el artículo 193 RH que exige el número de la inscripción o la letra de la anotación que se cancela como primera circunstancia que debe constar en la cancelación. Por ello es imposible que la cancelación pueda abrir folio registral⁸⁴. En este mismo sentido, Cossío y Corral al dar su definición del asiento de cancelación lo califica expresamente como un asiento accesorio por el que se cancela otro anterior⁸⁵. Rodríguez Otero secunda de manera plena la teoría de Roca Sastre, señalando que el asiento de cancelación carece de sustantividad propia al ir dirigido a extinguir otro anterior, por lo que su existencia depende de aquél⁸⁶.

Sin embargo, la calificación de la cancelación como un asiento accesorio no es una cuestión unánime. Así destaca Chico y Ortiz que considera que la cancelación no puede ser un asiento accesorio por el mero hecho de referirse al contenido de un asiento anterior, puesto que en tal caso y siguiendo el principio de tracto sucesivo, toda inscripción de transferencia de un derecho tendría un carácter accesorio respecto de la primera inscripción de tal derecho, por lo que atribuye a la cancelación un carácter principal⁸⁷. Goñi Rodríguez de Almeida critica esta postura señalando que la inscripción sí que puede abrir folio registrar, algo que resulta en todo caso imposible para el asiento de cancelación puesto que siempre va a requerir la

⁸³ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 727, 2011, p. 2847.

⁸⁴ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 64-65.

⁸⁵ DE COSSÍO Y CORRAL, A: “Instituciones de derecho hipotecario”, Primera Edición, Madrid, Civitas, 1986, p. 299.

⁸⁶ RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, cit., pp. 422-423.

⁸⁷ CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, Tomo I, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

existencia de un asiento anterior al que cancela y del que depende, por lo que la autora ve evidente el carácter accesorio del asiento⁸⁸. En la doctrina se han planteado también posturas eclécticas acerca del carácter del asiento de cancelación. Así destaca De la Rica y Maritorea quien señala que la cancelación es un asiento principal y accesorio al mismo tiempo. Principal por la importancia del propio asiento y accesorio por su relación con el asiento a extinguir⁸⁹.

El Tribunal Supremo en su ya citada Sentencia de 28 de octubre de 1963 (RJ 1963, 2671) atribuye al asiento de cancelación un carácter accesorio, por lo que exige que se indique expresamente en la cancelación el asiento a extinguir.

En segundo lugar, se trata de un asiento negativo porque va dirigido a extinguir o a dejar sin efecto un asiento anterior. Roca Sastre le atribuye este carácter y lo hace poniéndolo en relación con el carácter accesorio de la cancelación, pues se trata de un asiento destinado a la negación de un asiento preexistente y es por ello por lo que lo considera, como se ha señalado anteriormente, una “secuela” de un asiento anterior destinado a ser cancelado⁹⁰. Goñi Rodríguez de Almeida señala que formalmente este carácter se manifiesta en la propia redacción negativa del asiento, empleando expresiones como “queda cancelado”. Sin embargo, esta autora, que no niega el carácter negativo del asiento, sí señala que la cancelación de manera mediata tiene una cierta eficacia positiva, ya que la cancelación del último asiento produce la reviviscencia del asiento anterior que fue sustituido por el que ahora se cancela⁹¹.

En tercer lugar, se trata de un asiento definitivo e incondicionado, puesto que no está sometido a plazo de caducidad ni a condición. Sin embargo, algunos autores consideraron la posibilidad de la existencia de una cancelación condicional justificándolo en que la ley no lo prohíbe de manera expresa; no perjudica a nadie; puede tener lugar al amparo de la autonomía de la voluntad del 1255 del Código Civil; y por último, aducen que la Ley

⁸⁸ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos”, cit., p. 2848.

⁸⁹ DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, cit., p. 1291.

⁹⁰ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SATRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 64-65.

⁹¹ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos”, cit., pp. 2846-2847.

Hipotecaria es meramente adjetiva. Ya una Resolución de 1895 dictada para Ultramar señala el carácter absoluto de toda cancelación, por lo que no puede ser condicionada, lo que se justifica también en que si existe la posibilidad de subsistencia de un derecho, no ha llegado el momento de la cancelación registral del asiento que lo contiene⁹². Roca Sastre rebate la tesis de la cancelación condicional y señala que en ningún caso puede admitirse la cancelación condicional de asientos, pero sí la extinción condicional de derechos, aunque en este caso, será la inscripción del derecho en el Registro la que hará constar la condición. Por otro lado, Roca Sastre también responde a quienes basan la posible cancelación condicional en la autonomía de la voluntad del artículo 1255 CC. Admite que los particulares pueden convenir lo que estimen dentro de la moral y las leyes. No obstante, las operaciones registrales no pueden ser objeto de la autonomía de la voluntad, pues no forman parte del orden jurídico privado, sino que son de interés público⁹³.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha venido confirmando el carácter definitivo e incondicionado de la cancelación. Primero en la RDGRN de 27 de diciembre de 1945 donde señala que no pueden admitirse las cancelaciones condicionales, puesto que tienen un carácter absoluto por su finalidad y por sus efectos que son, en definitiva, dejar sin efecto un asiento anterior, por lo que “no consienten la simultaneidad de la extinción y la existencia”. Esta doctrina ha sido posteriormente reiterada en la RDGRN de 4 de abril de 1960 (RJ 1960, 1287), que señala que no se admite la cancelación “provisional”, remitiéndose de manera expresa a la Resolución de 1945. Incluso en resoluciones más recientes vuelve a negar la posibilidad de una cancelación provisional o condicional como la RDGRN de 12 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9316) que niega la posibilidad de una cancelación provisional ordenada por una resolución judicial no firme, señalando que la cancelación “tiene una significación incondicionalmente negativa”. También la RDGRN de 5 de diciembre de 2006 (RJ 2006, 9696) o la reciente RDGRN de 18 de mayo de 2018 (RJ 2018, 2495), que niega la posibilidad de una cancelación sometida a condición suspensiva⁹⁴.

⁹² RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, cit., pp. 423-424.

⁹³ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 65-66.

⁹⁴ Conviene señalar que el artículo 162 RH permite, en caso de imposibilidad de práctica de la cancelación por defecto subsanable, la práctica de un asiento análogo, que tendría la duración de sesenta días. No obstante, no se trata de un asiento de cancelación, sino de una anotación preventiva, por lo que no contradice el carácter definitivo que se atribuye a tal asiento.

Por último, a la cancelación se le atribuye también un carácter formal, aunque se trata de una característica común a todos los asientos registrales, Sin embargo son sus requisitos formales, según Goñi Rodríguez de Almeida, los que diferencian este asiento de lo que De la Rica y Maritorea denominaba como “cancelación en sentido amplio”, así como de otras figuras afines en determinados aspectos a la cancelación, como la inscripción de transferencia o la rectificación⁹⁵. Precisamente, De la Rica y Maritorea considera la cancelación como “típicamente formal”, no pudiendo revestir ésta una forma cualquiera, como una simple tacha o referencia al margen señalando que el asiento deja de estar vigente, sino que debe solemnizarse en un asiento especial. La importancia de la solemnidad formal en la cancelación la justifica el autor en la trascendencia que tiene al extinguir un asiento, con la presunción del artículo 97 LH, presumiendo que el derecho contenido se encuentra extinguido, de hecho, señala que la responsabilidad civil de los registradores suele darse por el apartado cuarto del artículo 296 LH, al cancelar una inscripción o anotación preventiva sin los requisitos exigidos por la Ley⁹⁶.

4.1.2. *Efectos de la cancelación.*

Como apuntaba Roca Sastre, la cancelación “desregistra” el contenido del asiento cancelado a los efectos de los artículo 97 y 34 de la Ley Hipotecaria⁹⁷. De forma que el extinguir un asiento es el efecto registral de la cancelación, pero hay que tener en cuenta qué sucede en la realidad jurídica, desde una perspectiva sustantiva. El artículo 97 LH señala que cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere. Se trata de una presunción paralela a la establecida por el artículo 38 LH, conforme al cual, los derechos inscrito en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Por tanto, con la cancelación de una inscripción o anotación preventiva se presume extinguido el derecho contenido en ella, estamos así, como señala Domínguez Luelmo, ante una aplicación del principio de exactitud registral⁹⁸. No obstante, esta

⁹⁵ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos”, cit., pp. 2851-2842.

⁹⁶ DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, cit., pp. 1289-1290.

⁹⁷ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SATRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., p. 62.

⁹⁸ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 97 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 980.

presunción es una presunción *iuris tantum*, expresamente lo señala el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de octubre de 1963 (RJ 1963, 2671), o posteriormente en la STS de 27 de diciembre de 1983 (RJ 1983, 7008) y más recientemente en la STS de 23 de julio de 2010 (RJ 2010, 6573), por lo que tal presunción puede destruirse mediante prueba en contrario.

La cancelación también va a tener relevancia a efectos de la protección de la fe pública registral del artículo 34 LH. Los asientos cancelados, a efectos de este artículo, dejan de integrar el Registro, dejan de existir. Sin embargo, como señala Roca Sastre, la cancelación no borra la existencia anterior del asiento, por tanto, quien hubiera adquirido a título oneroso, antes de la cancelación del asiento, el derecho publicado por el mismo de quien figurara como titular registral estará protegido por la fe pública del artículo 34 LH. A idéntica conclusión nos lleva el artículo 76 LH que señala que las inscripciones sólo se extinguen frente a terceros por la cancelación, por lo que como resume Lacruz Berdejo, “lo inscrito vale frente al tercer adquirente”⁹⁹. Sin embargo, derivado de los artículo 34 LH y 76 LH, los efectos extintivos de la cancelación afectan a terceros desde que ésta hubiera tenido lugar, incluso cuando se hubiera producido de forma indebida¹⁰⁰. Por lo tanto, la legitimación para la protección dispensada por el citado artículo 34 LH no opera para quien adquiera en base a una inscripción que ya hubiera sido cancelada.

De manera que la presunción del artículo 97 LH, como se ha señalado, es *iuris tantum*, por lo que es posible la prueba en contrario, demostrando que en la realidad jurídica no se ha extinguido el derecho que es objeto de publicidad por el asiento cancelado. Sin embargo, en virtud del artículo 76 LH, la inscripción se ha extinguido frente a terceros, por lo que, conforme al artículo 34 LH, para terceros hipotecarios, la presunción de extinción del derecho no va a poder ser destruida, siendo por tanto, una presunción *iuris et de iure*¹⁰¹. Ejemplo de ello sería la cancelación de un derecho de usufructo sobre una finca en el Registro, presumiendo, en virtud del artículo 97 LH, que tal derecho se ha extinguido en la realidad jurídica, aunque realmente sigue existiendo. El adquirente posterior a la cancelación

⁹⁹ LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III v.2, Barcelona, Bosch, 1980, p. 248.

¹⁰⁰ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 63-64.

¹⁰¹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 97 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 980.

adquiere la propiedad de la finca libre de cargas, porque así deriva del contenido del Registro. Así, aunque se pruebe después de su adquisición la continuidad del derecho de usufructo, destruyendo la presunción del artículo 97 LH, no le afectará al tercero hipotecario.

4.1.3. Circunstancias generales de las cancelaciones.

Como ya se ha apuntado anteriormente, Roca Sastre define la cancelación como el asiento registral que extingue otro asiento determinado, exigiendo así que el asiento a extinguir sea expresado singularmente. Misma exigencia establece el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de octubre de 1963 (RJ 1963, 2671), señalando que la cancelación “forzosamente debe expresar la inscripción a que se refiere”. Por lo tanto, como se observa el asiento de cancelación debe tener un contenido que haga referencia al asiento al que deja sin efecto. Es el artículo 103 LH junto con los artículos 193 a 195 RH, agrupados bajo la rúbrica “circunstancias generales de las cancelaciones”, los que regulan el contenido que debe expresar necesariamente el asiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas. Hay que señalar la diferencia entre la cancelación extensa y la cancelación concisa. Así, la cancelación extensa será la que contenga todas las circunstancias contempladas en los artículos 103 LH y 193 RH, mientras que será concisa la cancelación que sólo contenga lo señalado en el párrafo segundo del artículo 194 RH, remitiéndose sólo a tres números del artículo 193 RH.

En primer lugar, el artículo 103.1 LH se refiere a la clase y fecha del documento e identificación de quien lo hubiere expedido. El artículo 193.4º RH concreta aún más esta circunstancia señalando que para las escrituras públicas debe expresarse el nombre y residencia del Notario autorizante. En caso de que se tratara de documentos judiciales o administrativos, se determinará el órgano judicial o autoridad o funcionario público que la autorice y su residencia. Como apunta Domínguez Luelmo, en la referencia a los documentos judiciales deben incluirse también las resoluciones dictadas por los actuales letrados de la administración de justicia¹⁰².

El artículo 103.2 LH se refiere al nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación. El 193.3º RH contempla esto mismo

¹⁰² DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 103 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 996.

añadiendo que deberán constar, en caso de practicarse la cancelación en virtud de documento privado, los nombres, apellidos y circunstancias personales de los otorgantes. De hecho, a la solicitud privada se refiere el 193.4º RH señalando que en este caso tendrá que expresarse también la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y dar fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas.

El artículo 103.3 LH exige la expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate, idéntica previsión contiene el artículo 193.5º RH, esta circunstancia debe constar también en la cancelación concisa. Aquí, hay que precisar además la exigencia del 193.1º RH pues requiere la expresión del número de inscripción o letra de la anotación preventiva que resulta cancelada, que no sólo se exige en la cancelación extensa sino también en la concisa conforme al artículo 194.2º RH. En relación con la cancelación parcial el artículo 103.4 LH exige que se haga constar en el asiento la parte del derecho que queda extinguida y la parte del mismo que subsiste.

Finalmente, el artículo 103.5 LH, concretado por el 193.6º RH exigiendo la expresión del día y hora de la presentación en el Registro del documento por el cual se practica la cancelación y del número del asiento de presentación y del tomo del Libro Diario.

En caso de cancelación por quedar extinguido el derecho contenido en el asiento por declaración de la Ley o cuando así resulte del mismo título en cuya virtud se practicó el asiento que ahora se cancela, el artículo 103 LH exige la expresión de la razón determinante de la referida extinción, se refiere por tanto a la cancelación prevista en el artículo 82.2 LH.

Por último, el artículo 103 LH señala la consecuencia de la omisión de cualquiera de éstas circunstancias, la nulidad del asiento de cancelación. No obstante, Domínguez Luelmo matiza esta consecuencia señalando que en caso de nulidad del asiento de cancelación por razones formales lo que procede es la rectificación del asiento, pues carecería de sentido de revivir el asiento que contenga un derecho que ya se ha extinguido en la realidad jurídica, por lo que hay que proceder a la correcta extinción del asiento¹⁰³. Por tanto, en estos casos debe seguirse el procedimiento de rectificación del artículo 40 LH que se remite a los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

¹⁰³ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 103 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 1001.

4.2. Cancelación total y parcial.

Rodríguez Otero, siguiendo a Roca Sastre, realiza diversas clasificaciones de la cancelación. Así, es posible clasificarla por razón de la intervención del titular registral, existiendo así una cancelación con el consentimiento del titular registral, sin ello o contra el mismo; por razón de los documentos y procedimientos necesarios para obtenerla pudiendo ser a instancia de parte, de oficio o por orden de autoridad; por razón de las circunstancias que debe contener, distinguiendo entre cancelación concisa y extensa; por razón de la clase del asiento a cancelar pudiendo ser de inscripciones y anotaciones preventivas –lo que De la Rica y Maritorea denominaba como cancelación en sentido estricto–. Sin embargo se admite también, según Rodríguez Otero la cancelación de notas marginales, asientos de presentación incluso de otros asientos de cancelación, aunque esto únicamente en caso de nulidad¹⁰⁴. No obstante, sin lugar a dudas, la clasificación más destacada, porque es la que contiene expresamente la Ley Hipotecaria, es la que distingue la cancelación en función de sus efectos, pudiendo ser la cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas total o parcial, como expresamente recoge el artículo 78 LH.

El artículo 79 LH se refiere a la cancelación total de inscripciones y anotaciones preventivas. Así, en primer lugar el 79.1º LH se refiere a la extinción del inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva. Y aquí nos referimos a supuestos tanto de extinción física del inmueble, como supuestos de extinción jurídica, que Roca Sastre identifica con la expropiación o con la salida de la finca del comercio de los hombres¹⁰⁵. No obstante, Sánchez-Calero Arribas señala que estos no son supuestos de extinción jurídica del inmueble. Sí lo serían la conversión de la propiedad horizontal en comunidad ordinaria, como permite el artículo 23.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues se cancelaría el folio registral de cada piso o local pasando a existir un solo folio, el de la finca matriz, en el que se señalaría la cuota de cada comunero. La extinción de las concesiones administrativas, que conforme al artículo 8 LH se consideran como una única finca, en caso de extinción de la concesión, se extingue también la finca. También los supuestos en que el aprovechamiento urbanístico se inscribe como finca disgregada del suelo, cuando las unidades de aprovechamiento no pueden

¹⁰⁴ RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, cit., pp. 425-427.

¹⁰⁵ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., p. 67.

inscribirse en el folio correspondiente a la finca de que proceden, hasta que se adjudique la finca de resultado en la que debe concretarse el aprovechamiento, por lo que la inscripción independiente del aprovechamiento tiene una duración temporal. Su extinción es un supuesto de extinción jurídica de la finca¹⁰⁶. Un supuesto más controvertido que puede incluirse en la extinción jurídica es el de la doble inmatriculación, que se produce cuando una finca está inmatriculada en dos folios registrales distintos o se da la coincidencia parcial de dos fincas registrales. Este supuesto, como pone de manifiesto Roca Sastre no se consideraba inicialmente como un supuesto de extinción jurídica, sino de inexistencia de la finca inscrita, concepto empleado en la RDGRN de 18 de diciembre de 1862 y que según el autor proviene de una sentencia de una Audiencia Provincial. Esta inexistencia según el autor entraría dentro del 79.1 LH¹⁰⁷. No obstante, más recientemente el Tribunal Supremo ha venido aplicando para estos supuestos el artículo 79.2 LH que se señala a continuación, como sucede en la STS de 14 de febrero de 2008 (RJ 2008, 3044), que califica como inexistente el derecho de la segunda inmatriculación y considera que sería de aplicación el apartado segundo del 79 LH como un supuesto de extinción del derecho y no del inmueble inscrito.

El artículo 79.2 LH prevé la cancelación total en caso de extinción completa del derecho inscrito o anotado. De manera que cuando el derecho se extingue en la realidad jurídica, puede pedirse y debe ordenarse, dice expresamente el precepto, la cancelación de la inscripción o anotación preventiva que lo contenga. Estos supuestos de extinción son los supuestos generales existentes en Derecho Civil, incluida la renuncia que no perjudique a terceros en virtud del artículo 6.2 CC, así como los supuestos de extinción propios de ciertos derechos reales, como los señalados en el 513 CC para el usufructo. Como señala Sánchez-Calero Arribas existen ciertos supuestos de extinción del derecho algo problemáticos. En primer lugar, la hipoteca cambiaria, pues conforme a la RDGRN de 27 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9422) la destrucción o inutilización del título cambiario lleva consigo la extinción del derecho, debido a la función de legitimación que desempeña la posesión de éste. En el caso de la constitución de una hipoteca sobre una concesión administrativa, la RDGRN de 27 de enero de 1998 (RJ 1998, 278) señala que la extinción del derecho del concesionario conlleva la extinción del derecho de hipoteca sobre ésta.

¹⁰⁶ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 79 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 855-857.

¹⁰⁷ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., p. 68.

Dentro de este supuesto del artículo 79.2 LH el Sánchez-Calero Arribas destaca lo que ocurre con la opción de compra. La DGRN en su Resolución de 27 de marzo del 2000 (RJ 2000, 2735) ya venía señalando que el transcurso de los cuatro años de plazo máximo establecido en el artículo 14 RH para el ejercicio del derecho de opción no determina la extinción o la pérdida de vigencia del asiento no permitiendo así su cancelación. De forma que si el derecho de opción efectivamente se ha extinguido, debe solicitarse su cancelación en el Registro, pero por el mero transcurso del tiempo convenido para su ejercicio no se queda sin efecto el asiento. Esto tiene gran relevancia a efectos de las cargas y gravámenes posteriores a la inscripción del derecho de opción, puesto que puede solicitarse su cancelación como señala la RDGRN de 4 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 5684). No obstante, la RDGRN de 7 de diciembre de 1978 declaró que al no haberse regulado la cancelación de los derechos reales posteriores que han quedado ineficaces, hay que buscar un procedimiento adecuado teniendo en cuenta todos los intereses en juego, así como las soluciones establecidas para otros supuestos como las contenidas en el artículo 107.10º LH o en el artículo 175.6º RH y especialmente el 236 k) RH. Precisamente, este último precepto señala que, dado el significado liquidatorio que caracteriza el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, el sobrante después de pagado el crédito y los gastos del procedimiento se depositará a disposición de los titulares de derechos reales posteriores. Así, la DGRN considera que al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos al tener que sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere poner a disposición de tales titulares un depósito por valor del precio del inmueble respecto del cual se ejercita el derecho de opción. No obstante, excepcionalmente, en algunos supuestos, como recoge la RDGRN de 4 de abril de 1987 (RJ 1987, 3217) se exceptiona el constituir un depósito cuando la entidad no tiene que pagar ningún precio por haber entregado unos solares. Así la citada Resolución lo considera un supuesto más “de resolución de gravámenes ulteriores sin necesidad de consignación de cantidad alguna”, dando ejemplos la propia DGRN, como la expiración del plazo del derecho temporal de superficie, en la que el propietario del suelo hace suya la edificación, llevada a cabo en cumplimiento de lo pactado¹⁰⁸.

¹⁰⁸ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 79 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 860-863.

El 79.3 LH contiene el supuesto de nulidad del título por el que se hubieran practicado las inscripciones o anotaciones preventivas. Para Roca Sastre, se trata de un cauce legal estrecho, considerando que el precepto debería referirse a toda clase de nulidad, esto es, nulidad, anulabilidad e inexistencia, así como a los casos de resolución, rescisión o cualquier otra causa que dejara sin efecto el acto jurídico que motivó la práctica del asiento¹⁰⁹. La nulidad del título conlleva la cancelación del asiento practicado, puesto que como establece el artículo 33 LH, la inscripción o anotación no convalida los actos nulos. En todo caso, no debe olvidarse la protección que el artículo 34 LH otorga al tercero que adquiere de buena fe de quien figure como titular registral según el asiento que después es cancelado.

Por último, el número cuarto del artículo 79 LH señala que se produce la cancelación total de la inscripción o anotación cuando se declare su nulidad por faltar alguno de sus requisitos esenciales. Es un supuesto de cancelación del asiento sin que el derecho inscrito o anotado se haya extinguido, perdiendo éste su cualidad registral hasta que el asiento nulo sea sustituido por otro válido, según señala De la Rica y Maritorea¹¹⁰. En todo caso, hay que tener presente el artículo 53 RH, que establece que una vez declarada la nulidad del asiento, el órgano judicial ordenará su cancelación y, en su caso, su sustitución por otro asiento. Hay que tener en cuenta además, la protección de los terceros de buena fe del citado artículo 34 LH, que para el caso de la rectificación del Registro reitera el último párrafo del artículo 40 LH.

Para llevar a cabo la cancelación en estos cuatro supuestos del artículo 79 LH, el artículo 173 RH exige la presentación en el Registro de los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho o en los que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción. Cabe destacar, que junto a estos cuatro supuestos, Roca Sastre pone de manifiesto la formación de una nueva causa o presupuesto de cancelación fundado en la inactividad negligente del titular registral¹¹¹. Asimismo, algunos autores, como Díez-Picazo o Roca Sastre, de manera análoga a la posible renuncia a la anotación preventiva que permite el 206.12º LH, han admitido la renuncia a la inscripción sin que ello suponga la extinción del

¹⁰⁹ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., p. 70.

¹¹⁰ DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, cit., pp. 1294-1295.

¹¹¹ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 70-71.

derecho o relación jurídica publicada, aunque sólo en relación a determinados derechos reales en cosa ajena en los que la inscripción no sea constitutiva¹¹².

A la cancelación parcial se dedica el artículo 80 LH. En su primer apartado se refiere a la reducción del inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva. De la Rica y Maritorena señala como ejemplos de este supuesto la reducción de un edificio por supresión de uno de los pisos o demolición de alguna de sus partes horizontales. En todo caso, Sánchez-Calero Arribas, considera que la división y segregación de fincas de los artículos 46 y 47 RH no entran dentro de la cancelación parcial del 80.1º LH. El artículo 80.2º LH prevé otro supuesto de cancelación parcial, la reducción del derecho inscrito o anotado. De la Rica y Maritorena lo considera un supuesto de disminución de grado, extensión o cuantía del derecho inscrito o anotado, que necesariamente tiene que ser un gravamen o un derecho limitativo de dominio. Este autor, incluye dentro de la cancelación parcial la nulidad parcial del título en virtud del cual se practicó la inscripción o anotación, pero no se admite, como es lógico, una nulidad parcial del asiento, que forma una unidad indivisible¹¹³.

4.3. Títulos cancelatorios.

Los derechos y relaciones jurídicas para acceder al Registro de la Propiedad tienen que constar en un título de los señalados en el artículo 2 LH que para poder ser inscritos deben ser consignados en escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa, como establece el artículo 3 LH. De la misma forma, para proceder a la cancelación de un asiento en el Registro es necesario que la misma derive de un título adecuado que exprese la relación jurídica extintiva del derecho inscrito o anotado. En ocasiones, sin embargo, del propio título que motivó la inscripción se deriva la extinción del derecho y con ella los elementos necesarios para la cancelación. En otras ocasiones, incluso, es la propia Ley la que determina la extinción de los derechos, pudiendo proceder a su cancelación. De forma que interesa, a continuación, el estudio de los títulos cancelatorios, esto es, los títulos mediante los cuales puede practicarse la cancelación. Se recogen en los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 173 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

¹¹² SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 79 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 865.

¹¹³ DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, cit., pp. 1295-1296.

4.3.1. *Declaración de voluntad cancelatoria.*

El artículo 82 LH en su párrafo primero señala que las anotaciones e inscripciones realizadas en virtud de escritura pública pueden cancelarse por otra escritura pública o por documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación o sus causahabientes o representantes legítimos. Por lo tanto, en principio, sin consentimiento del favorecido por la inscripción o anotación no puede procederse a su cancelación, salvo en el caso de resolución judicial, como más adelante se expondrá.

Conviene estudiar brevemente los sujetos y la capacidad para cancelar. Es preciso que la cancelación sea consentida por el titular Registral del derecho objeto de la cancelación. Si los titulares fueran varios, será necesario el consentimiento de todos ellos y según Roca Sastre, si el derecho objeto de cancelación está gravado con cargas, como regla general, se requerirá el consentimiento de los titulares registrales de éstas¹¹⁴. Por otro lado, el 82.1º LH se refiere al consentimiento de los herederos del titular registral, por lo que podrán cancelar sin haber inscrito o anotado su título de adquisición hereditaria, algo que permite expresamente el artículo 213 RH al decir que “los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten, con arreglo al artículo 79, el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad” y esto es posible aun cuando existe un único heredero, por lo que no hay comunidad hereditaria, como ya puso de manifiesto la RDGRN de 20 de junio de 1924. El artículo 82.1º LH también se refiere al consentimiento de los representantes del favorecido por la inscripción. Se refiere tanto a los representantes legales como a los voluntarios. Para estos últimos, conforme al artículo 1713 del Código Civil se requiere un mandato expreso que ha de constar en escritura pública. Por otro lado, como viene siendo lógico este consentimiento también puede ser otorgado por el representante legal del titular registral, el 178.1 RH señala que estos necesitarán obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles. Esto es, en caso de tratarse de los padres que ostenten la patria potestad del menor deberán obtener la autorización del artículo

¹¹⁴ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 74-75.

166.1 CC, aunque según el 178.2 RH, si se trata de una cancelación por pago de la hipoteca que garantice el crédito no será necesaria esta autorización. En caso de tratarse del tutor, requerirá la autorización judicial prevista en el artículo 271.2 CC. El citado artículo 178 RH, contiene además ciertas reglas especiales de capacidad. En concreto, en su número tercero se refiere a los menores emancipados, que tienen capacidad suficiente para cancelar. El número cuarto se refiere a los herederos fiduciarios o a los usufructuarios, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o el nudo propietario, pudiendo cancelar la inscripción o anotación preventiva siempre que se invierta el importe de los derechos reales extinguidos en valores del Estado depositados en un establecimiento bancario a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe. Por último, el 178.5 RH se refiere a la capacidad para cancelar del cónyuge a cuyo nombre aparezca constituido el crédito, por pago de la hipoteca, cuando ésta conste inscrita para la sociedad conyugal.

Entorno al artículo 82.1º LH ha existido un intenso debate doctrinal pues para algunos autores, como pone de relieve Rodríguez Otero es la única manifestación del consentimiento formal que existe en nuestro Derecho¹¹⁵. Ello porque el consentimiento cancelatorio no requiere la expresión de la causa y porque supone un negocio de disposición, que son las características que se atribuyen al consentimiento formal. No obstante, importantes autores como Díez-Picazo señalan que el negocio abstracto o con una causa falsa o lícita es un negocio jurídico ineficaz, se admite en virtud del 1277 CC que no aparezca la causa, pues esta se presume lícita, pero en ningún caso se admitirá un negocio jurídico sin causa, por lo que no cabe en nuestro sistema el consentimiento formal¹¹⁶.

La DGRN ha negado por completo el consentimiento formal, afirmando el carácter causal de la cancelación en la RDGRN de 2 de noviembre de 1992 (RJ 1992, 9466) basándose en primer lugar en las exigencias de nuestro Derecho civil que es “causalista”. Por tanto, no se admite una excepción a este principio en el caso de las cancelaciones ya que “tienen naturaleza genérica y los efectos de las inscripciones”, estando regida por los mismos principios registrales que las inscripciones, por lo que no hay motivo aparente para la citada

¹¹⁵ Rodríguez Otero define el consentimiento formal como la declaración formal del titular registral tendente a modificar un asiento del Registro de manera independiente a que se produzca una modificación en la realidad jurídica. De forma que la cancelación podría producirse en virtud de una declaración de voluntad abstracta, sin causa. Esto es algo propio del Derecho Hipotecario Alemán en el que la transmisión se produce a través de un negocio real abstracto.

¹¹⁶ RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, cit., pp. 76-79.

excepción. Además, hay que tener presente lo dispuesto en el artículo 2.2º LH, que señala que en el Registro se inscribirán los títulos por los que se “constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen y extingan” derechos reales.

Por tanto, la expresión de la causa de la cancelación es obligatoria para la calificación registral, puesto que los requisitos son distintos, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por pago de la hipoteca que garantiza el crédito o cuando la extinción se produce por condonación. Como se ha visto más arriba, sucede esto en el caso de cancelación por los padres de un menor, si es por pago de la hipoteca tienen capacidad para ello. Sin embargo, si obedece a otra causa será requerida la autorización judicial del 166 CC con audiencia del Ministerio Fiscal. De manera que el artículo 82.1º LH no busca introducir un consentimiento formal, sino sencillamente señalar en qué casos rige la doctrina general sobre nuevas inscripciones en relación con un dominio o derecho real ya inscrito, en cuáles ni siquiera se exige un título especial, los del artículo 82.2ª y en qué casos no basta para conseguirla un título simplemente otorgado por el titular registral aunque esté de acuerdo con la cancelación. Esta doctrina ha sido reiterada en posteriores resoluciones como la RDGRN de 16 de octubre de 2006 (RJ 2006, 6944) o más recientemente en la RDGRN de 9 de octubre de 2017 (RJ 2017, 5169) y RDGRN de 17 de septiembre de 2018 (RJ 2018, 4303), en las que el Centro Directivo hace especial hincapié en la renuncia de derechos del artículo 6.2 CC. Se refiere a la renuncia al derecho de hipoteca por parte del titular registral, que conlleva la extinción de tal derecho, y como tal constituye causa de la cancelación en los términos del artículo 79.2 LH. De forma que no hay que confundir la renuncia del derecho en virtud del artículo 6.2 CC con un supuesto de consentimiento formal, que como se ha señalado, no es admisible en nuestro Derecho.

4.3.2. *Resolución judicial cancelatoria.*

Es admisible como título cancelatorio en dos supuestos. En primer lugar, el artículo 82.3º LH establece que cuando la anotación preventiva o la inscripción se hubiera practicado en virtud de escritura pública y no consintiera el titular para su cancelación, ésta podrá exigirse en juicio ordinario, siendo título suficiente para practicar la cancelación la sentencia que no se encuentre pendiente de recurso de casación, tal como dispone el artículo 82.1º LH, que el artículo 174.3º RH aclara, señalando que la resolución judicial tiene que ser firme. Es por ello que la DGRN pone de manifiesto en su Resolución de 11 de julio de 2009 (RJ 2009,

5721) “es muy importante que del título presentado ordenando la cancelación resulte claramente la firmeza de la resolución judicial, bien porque el secretario judicial así lo exprese, bien porque se acuerde en ella que sólo se expida el testimonio una vez firme”. El Tribunal Supremo en su destacada Sentencia de 28 de octubre de 1963 (RJ 1963, 2671) considera que el ejercicio de tal acción sustituye a la libre prestación del consentimiento del titular registral, exige, eso sí, que la resolución judicial determine de manera singular y conforme a lo establecido en la Ley Hipotecaria y los artículos concordantes de su Reglamento el asiento que pretende cancelar. En todo caso, se exige que el titular registral haya sido demandado o al menos haya prestado su consentimiento, pues con base al artículo 24 de la Constitución Española la DGRN considera que no se puede “practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución”, como señala la RDGRN de 2 de junio de 2008 (RJ 2008, 2802) que resume la reiterada doctrina de la Dirección General sobre este extremo.

Hay un segundo supuesto en el que cabe la cancelación por resolución judicial, son los casos en que la anotación o inscripción se practicó en virtud de mandamiento judicial que sólo se cancelarán por providencia ejecutoria, como dispone el artículo 83 LH. En caso de existir acuerdo entre los interesados para la cancelación, estos lo manifestarán, necesariamente por escrito al órgano judicial competente y tendrán que ratificarse en su contenido según el párrafo segundo del artículo 83 LH. Sin embargo, Toribios Fuentes considera que esta ratificación sólo es necesaria cuando las partes intervengan sin procurador. Pese a haber acuerdo entre las partes, el tribunal no ordenará la cancelación automáticamente, sino que realizará un juicio valorativo con el fin de constatar si la cancelación perjudica a tercero. El párrafo tercero del artículo 83 LH se refiere al supuesto en el que no existe acuerdo entre los interesados al no consentir la cancelación el titular registral. Toribios Fuentes subraya que para la aplicación de este precepto no es necesaria petición de parte, sino que la providencia ha de dictarse cuando proceda, teniendo en cuenta que en algunos casos la cancelación viene exigida por la Ley, como en el artículo 604 LEC que ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo¹¹⁷.

¹¹⁷ TORIBIOS FUERTES, F: “Comentario del Artículo 83 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 885-888.

4.3.3. *Cancelación por extinción automática.*

El artículo 82.2º LH contiene un supuesto que la doctrina ha venido denominando como cancelación por extinción automática o cancelación sin voluntad del perjudicado, al señalar que las inscripciones o anotaciones pueden ser canceladas cuando quede extinguido el derecho publicado por las mismas por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. A este supuesto se le denomina por la doctrina como cancelación por caducidad convencional. Supone, por tanto, una excepción al principio básico existente en nuestro sistema consignado en el artículo 82.1º LH por el que las inscripciones y anotaciones practicadas en virtud de escritura pública sólo pueden cancelarse por otra escritura con el consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme, como expone la RDGRN de 5 de mayo de 2009 (RJ 2009, 2777). Se exige así que la extinción del derecho inscrito, según la Ley o el título, resulte de manera clara, precisa e indubitada, como puso de manifiesto la RDGRN de 17 de octubre de 1994 (RJ 1994, 7797). Así lo consideraba ya Roca Sastre, que exigía que la extinción del derecho se hubiera producido de un modo manifiesto, no admitiendo los supuestos en los que la subsistencia del derecho sea dudosa o controvertida¹¹⁸. Este artículo ha de completarse con lo previsto en el artículo 174 RH que dispone que “la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido”. El caso típico de documento fehaciente al que se refiere este precepto es el certificado de defunción del usufructuario cuando el usufructo fuera vitalicio, lo cual se deriva del apartado primero del artículo 175 RH. Sánchez-Calero Arribas señala que estos supuestos del artículo 82.2º LH, aunque se hable de cancelación automática, no significa que se cancele de oficio, sino que es necesaria la petición de la parte interesada¹¹⁹.

El artículo 82 fue modificado por la Disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre introduciendo su párrafo quinto, supuesto que es conocido por la doctrina como la cancelación por caducidad o extinción legal, que señala que mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a

¹¹⁸ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., pp. 96-97.

¹¹⁹ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 82 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 878-883.

la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de las reguladas en el 11 LH 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 hipoteca¹²⁰. El precepto, se refiere al plazo de prescripción de acciones fijado por la legislación civil, al que añade un año más, dentro del cual no debe resultar del Registro la interrupción de la prescripción, ni la renovación o ejecución de la hipoteca. No obstante, el 82.5° LH se refiere a la posibilidad de haber estipulado un plazo más breve en el momento de la constitución de la hipoteca, pues como ha reiterado la DGRN en su Resolución de 10 de enero de 2014 (RJ 2014, 768) o la más reciente RDGRN de 10 de septiembre de 2019 (RJ 2019, 4390), nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado. Así sucede, por ejemplo con el artículo 513.2 CC referido al usufructo, al que se remite el 529 CC sobre los derechos de uso y habitación o incluso se admiten servidumbres temporales, de acuerdo con el artículo 546.4 CC. De manera que una vez transcurrido ese plazo previsto, se extingue el derecho real. En todo caso, el Centro Directivo pone especial énfasis en diferenciar el plazo pactado que sea efectivamente de duración de la hipoteca misma, del 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, como señala la RDGRN de 17 de octubre de 1994 (RJ 1994, 7797) y reitera en numerosas ocasiones, también en la citada RDGRN de 10 de septiembre de 2019.

Por lo tanto, para la DGRN en caso que del título en virtud del cual se practicó la inscripción o anotación, resulta de forma nítida y manifiesta la extinción del derecho, puede acudir a la cancelación convencional del 82.2° LH, si no habrá que estar a lo previsto en el 82.5° LH, debiendo transcurrir el plazo de prescripción legal o el más breve previsto por las partes en la constitución más un año durante el cual no se renueve, ejecute la hipoteca o se interrumpa

¹²⁰ El precepto se refiere condiciones resolutorias pactadas en garantía del precio pactado, pero únicamente a las reguladas en el artículo 11 LH, por lo que no se admite otro tipo de condiciones resolutorias que no sean sobre la compraventa de bienes inmuebles, según expone la RDGRN 25 de marzo de 2014 RJ (2014, 2375).

la prescripción de las acciones. Un supuesto curioso es el resuelto en la citada RDGRN de 10 de septiembre de 2019 (RJ 2019, 4390), pues en este caso las partes habían pactado la extinción de la hipoteca a los seis años de su constitución. Sin embargo, habían previsto para la cancelación de la misma un requisito adicional tras haber transcurrido estos seis años, el haber requerido en forma fehaciente al acreedor hipotecario, con un mes de antelación con el fin de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación y éste no se oponga. La DGRN considera que aquí no es de aplicación la cancelación por caducidad convencional del 82.2º LH porque “a efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria”. Por lo tanto, rechaza la práctica de la cancelación y habría que estar al artículo 82.5º LH hasta que transcurran los plazos legales de prescripción.

Cabe hacer una breve referencia al artículo 177 RH que Rodríguez Otero¹²¹ define como un supuesto de cancelación automática que prevé que los asientos relativos a derechos para los que se hubiese fijado un plazo de vigencia por las partes se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal y siempre que no conste asiento alguno que muestre que se ha ejercitado el derecho o reclamado judicialmente su cumplimiento, que la RDGRN de 25 de marzo de 2014 (RJ 2014, 2375) considera concordante con el artículo 82.2º LH¹²².

4.3.4. *Acto administrativo.*

En determinados supuestos expresamente previstos por la Ley es posible la cancelación por título administrativo, muestra de ello son el artículo 27 RH referido a la resolución administrativa por la que se rescinde una venta o redención o el artículo 28 RH que permite la cancelación de un asiento principal mediante certificación de la oficina de Hacienda correspondiente. Es necesario acudir también a la legislación administrativa, en concreto al artículo 37.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas que

¹²¹ RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, cit., pp. 432-433.

¹²² El párrafo segundo del 177 RH fue anulado por la Sentencia de la Sala 3º del TS de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083). No obstante, como apunta la RDGRN de 25 de marzo de 2014, el contenido de este precepto anulado pasó al artículo 82.5º LH por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

considera la certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas como título suficiente para proceder a la cancelación de inscripciones a favor de la Administración Pública en los siguientes supuestos: cuando se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca, en los casos en que se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración en caso de doble inmatriculación o también la titularidad de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de la Administración.

4.4. Cancelación de anotaciones preventivas.

Todo lo regulado respecto de la cancelación en los artículos 78 a 83 de la Ley Hipotecaria se refiere tanto a las inscripciones como a las anotaciones preventivas. Sin embargo, como señala Roca Sastre, debido al carácter temporal de las anotaciones preventivas, para su cancelación existen una serie normas especiales¹²³. El artículo 77 LH establece que éstas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. El artículo 86 LH, como ya se ha expuesto, fija el plazo de caducidad de las anotaciones, para aquellas que carezcan de uno especial, en cuatro años. Y es el artículo 85 LH el que se refiere a la cancelación de las mismas, señalando que no sólo se cancelarán cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando por escritura o providencia se convierta en inscripción definitiva. Según de la Rica y Maritorea la conversión de la anotación en inscripción definitiva no exige asiento de cancelación, sino que, como dispone el artículo 196 LH se realiza mediante la inscripción de referencia a la propia anotación, suponiendo una mejora de categoría del derecho publicado. Añade el precepto que para cancelar la anotación sin conversión, cuando se practicó sin escritura pública, podrá cancelarse por documentos de la misma especie de los que motivaron la anotación. Para el citado autor este segundo párrafo viene a señalar que si se realizó por acto administrativo puede cancelarse por el mismo, de igual forma, si se practicó en virtud de solicitud privada, como permite el artículo 208 RH y las anotaciones practicadas en virtud de resolución judicial, sólo pueden cancelarse mediante otra resolución judicial, que en realidad, puede motivar la cancelación de toda clase de anotaciones preventivas, siendo competente el juez que haya ordenado su práctica o aquel a quien haya correspondido legalmente el

¹²³ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, cit., p. 118.

conocimiento del negocio que dio lugar a ella, según establece el artículo 84 LH¹²⁴. Según Domínguez Luelmo, esta segunda parte del artículo 85 LH ha de ponerse en relación necesariamente con el artículo 83 LH referido a anotaciones e inscripciones practicadas en virtud de mandato judicial, por lo que será de aplicación lo dispuesto en este artículo¹²⁵, siendo suficiente en estos casos, como señala el artículo 207 RH la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación.

En los artículos 206 a 210 del Reglamento Hipotecario se contienen algunas reglas especiales para la cancelación de las anotaciones preventivas. Destacan entre éstas especialmente la prevista en el artículo 206.12 RH que se refiere a la renuncia de la anotación preventiva o del derecho garantizado. Según el artículo 208 RH ésta renuncia se hará en escritura pública si la anotación se practicó en virtud de otra escritura pública. Si la anotación se realizó por resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida y ratificada ante el órgano judicial que haya ordenado la anotación.

Por otro lado, el artículo 206.13º RH tiene gran importancia en cuanto a que se refiere a la cancelación de una anotación caducada. Como se ha expuesto, las anotaciones están sometidas a un plazo de caducidad, transcurrido éste, la anotación pierde toda su vigencia, se extingue, aunque materialmente continúa en los libros del Registro. De forma que puede procederse a su cancelación, aunque según Roca Sastre, esta cancelación “despliega exclusivamente la función de hacer constar registralmente la absoluta irrelevancia ya producida de la inscripción, anotación u otro asiento del Registro afectado por la caducidad sobrevenida”¹²⁶. El precepto señala que la cancelación de la anotación preventiva caducada se hará constar mediante nota marginal y puede hacerse a instancia del dueño del inmueble o incluso de oficio por el Registrador.

Por último, además de la cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas también es posible la cancelación de otros asientos, asumiendo así el concepto de cancelación en sentido amplio que proporcionaba De la Rica y Maritorena. De forma que se puede hablar de la

¹²⁴ DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, cit., pp. 1300-1303.

¹²⁵ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 85 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., pp. 893-894.

¹²⁶ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 29.

cancelación de notas marginales, que son cancelables por medio de otra nota marginal extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele, así se desprende el artículo 189 RH, referido a notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen la modificación, adquisición o extinción de derechos inscritos. Las notas marginales de oficina, según Lacruz Berdejo, quedan excluidas de las reglas generales sobre la cancelación¹²⁷. El asiento de presentación, según el artículo 436 RH también es susceptible de cancelación, de oficio y por nota marginal transcurrido su plazo de vigencia sin que se haya despachado el documento, practicado anotación preventiva por defectos subsanables o interpuesto recurso. Por último, Roca Sastre señala que el asiento de cancelación puede ser cancelado por otro, produciendo la reviviscencia del asiento antes extinguido, pero únicamente en los casos en que se declare la nulidad de la cancelación¹²⁸.

5. CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA CUYO CRÉDITO GARANTIZADO HA SIDO SATISFECHO.

Como ya se ha expuesto en el apartado anterior dedicado a la cancelación, la regla general para proceder a la cancelación de la inscripción o anotación preventiva que se practicó en virtud de escritura pública es el otorgamiento de otra escritura pública o documento auténtico en el que preste su consentimiento el titular registral del derecho anotado o inscrito, como se deriva del artículo 82.1º LH. En el caso del derecho real de hipoteca, por exigencias del artículo 145 LH así como del artículo 1875 CC, para su válida constitución, se requiere escritura pública e inscripción en el Registro, de hecho, la hipoteca se caracteriza por su inscripción constitutiva. Por lo tanto, al practicarse su inscripción en virtud de escritura pública resulta de aplicación para su cancelación esta regla general del citado 82.1º LH, siendo requerida otra escritura pública en la que conste el consentimiento del acreedor hipotecario.

Este consentimiento del acreedor hipotecario es necesario también en el caso de que el crédito hipotecario se haya extinguido por pago, supuesto al que se refiere el artículo 179 RH, que exige para la cancelación de la inscripción de la hipoteca por pago del crédito

¹²⁷ LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III v.2, Barcelona, Bosch, 1980, p. 246.

¹²⁸ ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979, p. 29.

garantizado el consentimiento del titular registral o de alguna de las personas del artículo 82.1º LH, esto es, representantes y causahabientes de aquél. No obstante, en nuestra legislación hipotecaria, ésta no ha sido siempre la solución. El Reglamento de 1870, en el párrafo segundo de su artículo 72, preveía la posibilidad de cancelar la hipoteca mediante la presentación de la misma escritura por la que se produjo la inscripción junto con el acta notarial de pago, suponiendo así una cancelación directa o automática, sin necesidad de un nuevo consentimiento de los otorgantes. En los demás casos el precepto se remite a la Ley Hipotecaria de 1861 entonces vigente, que en su artículo 82, exigía consentimiento en nueva escritura cuando el derecho se extinguiera por voluntad de las partes. De forma que el artículo 72 del Reglamento parecía contravenir el artículo 82 de la Ley, que siempre exigía el consentimiento. La DGRN salvó esta divergencia en la Resolución de 20 de octubre de 1875 señalando que el acta notarial de pago equivale a un nuevo consentimiento.

Posteriormente, sin embargo, el Real Decreto de 20 de mayo de 1880 establece que la cancelación automática sólo puede aplicarse en los casos en que el derecho inscrito se haya extinguido directamente en virtud de lo establecido en su propio título o de lo dispuesto en la Ley, por lo que no se incluye aquí la extinción por pago del crédito, de forma que para estos casos se exigía también consentimiento en escritura pública. Más adelante y en el mismo sentido, el Reglamento Hipotecario de 1915, que desarrolla la Ley Hipotecaria de 1909, sólo permite la cancelación automática “cuando quede extinguido el derecho inscrito por declaración de la ley o resulte así de la misma escritura inscrita” como establece su artículo 150. Es más, tal como precisa Goñi Rodríguez de Almeida, su artículo 155, que sustituye al artículo 72 del Reglamento de 1870 ya no hace referencia al supuesto de extinción por pago¹²⁹. De forma que la DGRN vino aplicando este criterio, no permitiendo ya la cancelación automática por pago del crédito hipotecario, como pone de manifiesto la RDGRN de 24 de septiembre de 1927. Finalmente, con el Reglamento de 1947, se introduce el artículo 179 RH que exige expresamente consentimiento en nueva escritura pública en los supuestos de extinción por pago del crédito garantizado.

La cuestión ahora es encontrar la justificación por la que el legislador ha optado por exigir también en los supuestos de pago del crédito hipotecario la cancelación por medio de una

¹²⁹ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “¿Por qué es necesario otorgar un nuevo consentimiento para cancelar cuando ya se ha pagado el préstamo hipotecario?: la justificación histórica y jurisprudencial del artículo 179 RH”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 751, 2015, p. 2924.

nueva escritura pública. La propia DGRN en su Resolución de 11 de diciembre de 2017 (RJ 2017, 5666) expone que en el fondo de esta cuestión se encuentra el debate doctrinal entre quienes, por un lado, defienden la tesis de la accesoriedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, que consideran que la extinción de la obligación principal conlleva automáticamente la de la hipoteca, siguiendo la máxima de que lo accesorio sigue a lo principal. En consecuencia, para estos autores basta con que se pruebe que se ha extinguido la obligación principal para extinguir la hipoteca, que en virtud del artículos 76 y 97 LH, para su extinción frente a terceros, requiere la cancelación de su inscripción. Por tanto, para ellos, es suficiente con acreditar el pago para proceder a la cancelación. De otro lado, se encuentra el sector doctrinal que defiende la separación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito, entendiéndose que para la extinción de la hipoteca se requiere un acto especial de cancelación, por lo que, en todo caso, se requiere el consentimiento del acreedor hipotecario en escritura pública. Sin embargo, la justificación por la que el legislador ha optado por la emisión de un nuevo consentimiento, según la RDGRN de 11 de diciembre de 2017 se basa en la protección del titular registral, por lo que ningún acto relativo al derecho del cual es titular puede llevarse a cabo sin su consentimiento o aprobación, lo que se justifica en los principios de legitimación registral y tracto sucesivo y no tanto en la diferenciación entre derechos reales y los de crédito. Así, el Centro Directivo, exige ese consentimiento al incluir la cancelación como un procedimiento de rectificación registral. La RDGRN de 15 de febrero de 2006 (RJ 2006, 842) justifica la necesidad de consentimiento en la propia Constitución Española, pues de otro modo, considera que se produciría la indefensión del titular registral.

Goñi Rodríguez de Almeida llega a idéntica conclusión negando la absoluta separación entre la hipoteca y el crédito garantizado, al señalar que para la extinción de uno y otro se exige la misma capacidad. Considera que la cancelación de la hipoteca extinguida por pago es un acto debido del acreedor hipotecario, basta la misma capacidad que para recibir el pago, esto es, la capacidad de administrar. Muestra de ello, según la autora, son los números 2º y 5º del artículo 178 RH que permiten, respectivamente, prestar el consentimiento cancelatorio a los padres sobre los bienes del menor cuando se extingue la hipoteca por pago del crédito y al cónyuge a cuyo nombre está inscrita la hipoteca ganancial, que sólo tienen la capacidad de administrar los bienes, por tanto puede cancelarse la hipoteca sin tener capacidad de enajenar. De forma que si la justificación del artículo 179 RH no se encuentra en la distinción entre la obligación principal y el derecho accesorio, la razón no puede ser otra que la “excesiva

protección que se pretende dar al titular registral”, considerándolo una consecuencia de un desarrollo excesivo del principio de legitimación registral¹³⁰. Por tanto, justifica el precepto de igual modo que la Dirección General.

Pese a todo lo expuesto, la realidad nos muestra que en contadas ocasiones se cancela la hipoteca extinguida por pago del crédito garantizado, salvo en los casos de venta del inmueble hipotecado, como expone Domínguez Luelmo¹³¹. De forma que hay que plantearse cómo puede procederse a la cancelación de la hipoteca, dándola así por extinguida frente a terceros, en los casos en los que no se ha llevado al registro escritura pública con el consentimiento del titular registral. La Ley Hipotecaria, en su artículo 210 regula el expediente de liberación de cargas y gravámenes, que permite al titular registral de cualquier derecho gravado con cargas o derechos que estén extinguidos por prescripción, caducidad o no uso el solicitar la cancelación registral de los mismos. Sin embargo, la propia Ley Hipotecaria prevé dos mecanismos que permiten cancelar una hipoteca por el transcurso del tiempo y sin ser necesaria la tramitación de un expediente registral ni el consentimiento del acreedor hipotecario. Estos son la cancelación por caducidad o extinción legal del artículo 82.5° LH y la cancelación directa del artículo 210.1.8ª LH.

5.1. Cancelación por caducidad o extinción legal.

Es el supuesto regulado en el artículo 82.5° LH expuesto más arriba y al que hemos denominado como un supuesto de cancelación por extinción automática. Permite la cancelación de la condición resolutoria en garantía de precio aplazado a la que se refiere el artículo 11 LH, así como la cancelación de hipotecas a solicitud del titular registral, cuando haya transcurrido el plazo de prescripción previsto en la legislación civil aplicable, o el pactado al tiempo de su constitución, si este fuera más breve, contado desde el día en que la prestación garantizada debió ser satisfecha en su totalidad. Tiempo de prescripción al que se añade un año durante el cual no debe haberse producido la renovación de la obligación, la interrupción de la prescripción o la ejecución de la hipoteca.

¹³⁰ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “¿Por qué es necesario otorgar un nuevo consentimiento para cancelar cuando ya se ha pagado el préstamo hipotecario?: la justificación histórica y jurisprudencial del artículo 179 RH”, cit., pp. 2925-2929.

¹³¹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 3ª Edición, Cizur Menor, Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.

En el caso del derecho real de hipoteca, la prescripción de la acción hipotecaria, como se deriva de los artículos 128 LH y 1964.2 CC tiene un plazo de veinte años. Por lo que, conforme a lo establecido en el artículo 82.5° LH, una vez hayan transcurrido veintiún años desde el momento en que el crédito hipotecario debió ser satisfecho en su totalidad, sin que la prescripción se haya interrumpido, el titular registral de la finca podrá solicitar la cancelación de la inscripción de la hipoteca. Sin embargo, llama la atención en este punto que, conforme a lo señalado en el apartado que se ha dedicado a la prescripción de la acción hipotecaria, el Tribunal Supremo ya en su destacada Sentencia de 8 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3468) y la DGRN en varias resoluciones como la de 7 de julio de 2005 (RJ 2005, 7012), la prescripción no puede ser apreciada directamente por el Registrador. No obstante, como señala la DGRN en su Resolución de 15 de febrero de 2006 (RJ 2006, 842) , el supuesto del 82.5° no es un supuesto propiamente de prescripción de la acción hipotecaria, sino que se trata de un supuesto de cancelación de la hipoteca por caducidad o extinción legal que toma como referencia el plazo de prescripción señalado en la legislación civil.

La regla general en nuestro sistema es la cancelación con consentimiento del titular o por resolución judicial firme, por ello, como ya señaló la RDGRN de 31 de julio de 1989 (RJ 1989, 5974), para la aplicación de los supuestos de cancelación por extinción automática, ya sea convencional –la del art. 82.2°– o no, esto es, la caducidad o extinción legal, será necesario que concurren de manera clara, precisa e indubitada los requisitos legalmente previstos. De forma que, entrando dentro de estos requisitos, en primer lugar se exige para la cancelación la solicitud del titular registral de cualquiera de los derechos inscritos. Esto, según Sánchez-Calero Arribas, debe interpretarse en sus justos términos, pudiendo solicitarse por los herederos del titular registral, acreditando dicha cualidad y justificando su interés legítimo en la cancelación, sin que pueda exigirse la previa anotación del derecho hereditario del solicitante o la inscripción de la adjudicación hereditaria de la finca¹³². No se admite, en modo alguno, la cancelación de oficio por parte del Registrador como manifiesta la RDGRN de 21 de julio de 2017 (RJ 2017, 3816).

En segundo lugar, en cuanto al plazo, la DGRN considera pacífico, por estar generalmente asumido, que el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción derivada de la hipoteca,

¹³² SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 82 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., p. 880.

como se ha dicho, es de veinte años¹³³. La cuestión aquí se centra en conocer cuál es el *dies a quo* y en observar si se ha producido la interrupción de la prescripción o la renovación de la obligación. La particularidad del supuesto legal reside en que las circunstancias que determinen la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos deben resultar del contenido del Registro de modo que cualquier otra alegada por la parte interesada y que no resulte de los libros registrales deberá ser objeto de apreciación en el procedimiento judicial correspondiente. Así se deriva del artículo 82.5° LH al exigir que el plazo se compute desde el día en que debió satisfacerse la obligación según Registro, y siempre que no resulte del propio Registro, circunstancia en contrario. Por tanto se atribuye a este supuesto una naturaleza estrictamente tabular, lo que determina que haya que estar exclusivamente al contenido de los libros registrales como ha manifestado reiteradamente el Centro Directivo, muestra de ello son la RDGRN de 5 de noviembre de 2014 (RJ 2014, 6317) o la RDGRN de RDGRN de 21 de julio de 2017 (RJ 2017, 3816), en la que rechaza un funcionamiento análogo de éste mecanismo y la caducidad de las anotaciones preventivas del artículo 86 LH, que considera como un supuesto “de caducidad estricta, caducidad puramente tabular que no depende de circunstancias externas al propio folio registral si no del mero transcurso del tiempo. De aquí que no quepa la interrupción y que su apreciación pueda hacerse de oficio por el registrador procediendo a su cancelación”.

Como ya se puso de manifiesto anteriormente en la parte dedicada a la prescripción, la nota marginal de expedición de dominio y cargas en procedimientos de ejecución, practicada después del periodo de amortización supone una interrupción del plazo de prescripción en los términos del artículo 1973 CC. En este caso, al constar la nota marginal, la interrupción del mismo deriva del propio contenido del Registro. Así lo puso de manifiesto la RDGRN de 8 de marzo de 2005 (RJ 2005, 1960). No obstante, con posterioridad, la RDGRN de 4 de junio de 2005 (RJ 2006, 1858) o la de 24 de septiembre de 2011 (RJ 2012, 2576) llegan a la conclusión de que una vez practicada la referida nota marginal sin que se haya llegado a ejecutar la hipoteca, ésta debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos de prescripción conforme al artículo 82.5° LH. En todo caso, a estos plazos hay que

¹³³ A pesar de considerar como pacífico que el plazo de prescripción de la acción hipotecaria la DGRN sigue resolviendo recursos sobre la aplicación del 82.5° LH en los que se alega como plazo de prescripción el previsto para la obligación garantizada. Sucede así en la RDGRN de 15 de octubre de 2019 (RJ 2019, 4750), en la que la parte recurrente alega la prescripción de la acción hipotecaria al haberse extinguido la obligación garantizada, los honorarios profesionales de una abogada, para los que el artículo 1967.1ª CC prevé un plazo de prescripción de tres años.

sumarles necesariamente el año que fija el citado precepto durante el cual no debe resultar del Registro, circunstancia en contrario.

Por último, sobre este mecanismo, señalar su relación con la cancelación por caducidad convencional del artículo 82.2º LH, referido a la cancelación cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o por el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción. Para su aplicación, como ya se ha apuntado más arriba, la extinción derivada del título tiene que resultar de forma clara, nítida y manifiesta, para evitar así su confusión con el plazo durante el que debe surgir la obligación garantizada por la hipoteca. De forma que si efectivamente se hubiera pactado un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, no se aplicaría el párrafo quinto del 82 LH, debiendo transcurrir, como se ha dicho, veintiún años, sino que se aplicaría el párrafo segundo de dicho precepto, tal como expone la RDGRN de 4 de julio de 2013 (RJ 2013, 5798).

5.2. La cancelación directa del artículo 210.1 regla Octava de la Ley Hipotecaria.

El artículo 210 LH regula el expediente de liberación de cargas y gravámenes, que tiene la finalidad de purgar las cargas y gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso sobre derechos inscritos en el Registro. De forma que este precepto busca hacer efectiva la coordinación entre la realidad registral y la realidad jurídica extrarregistral. La Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria modificó este artículo incluyendo su regla octava, que Martín Ruiz define como un segundo procedimiento de cancelación de cargas de carácter instantáneo, cuando hayan transcurrido determinados plazos que detalla en su texto, partiendo de la base de que cuando el derecho real es de vencimiento fijo y la fecha de éste aparece en el Registro, la prescripción se cuenta desde el día de vencimiento y no desde la fecha de constitución¹³⁴. Esta definición es secundada por Ordás Alonso, que lo define como un segundo procedimiento de liberación de cargas y gravámenes de carácter automático¹³⁵. A estos efectos, interesa traer a colación, aunque se trate más bien de una precisión terminológica, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 1998 (RJ 1998, 6744) en la que *obiter dicta* se señala la diferencia entre la liberación de una carga o

¹³⁴ MARTÍN RUIZ, A: “Comentario del Artículo 210 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., 2ª Edición pp. 1684-1685.

¹³⁵ ORDÁS ALONSO, M: “Comentario del Artículo 210 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., 3ª Edición.

gravamen, que incumbe únicamente a quien está gravado con ella y la cancelación de un asiento de inscripción de hipoteca que garantiza el cumplimiento de dicha carga para la que se requiere el consentimiento de su titular. No obstante, hay que recordar que en el año 1998, cuando se dicta esta STS, aún no se había incluido en la Ley Hipotecaria ni la cancelación por caducidad o extinción legal del art. 82.5º LH –introducido en el 2001– ni el precepto que ahora nos ocupa.

El primer párrafo del precepto se refiere a las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, para las que prevé un plazo de cinco años desde que venció el término dentro del cual, según el Registro pudieron ejercitarse. Sin embargo, para lo que nos interesa a efectos de la cuestión que se plantea, la extinción del derecho real de hipoteca, hay que estar a lo previsto en el párrafo segundo del 210.1.8ª LH referido 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. En estos casos se permite su cancelación a instancia de cualquier interesando y prevé unos plazos especiales: veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada; o cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. La propia DGRN ya aclara que no se trata de un plazo de prescripción, en su Resolución de 10 de mayo de 2018 (RJ 2018, 2485), señalando que el precepto “no se fundamenta 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 establece un auténtico régimen de caducidad de los asientos”. De hecho, esa misma resolución considera que junto con el párrafo quinto del artículo 82 LH este art. 210.1.8ª LH constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca.

Por tanto, según lo expuesto, se hace necesario el establecer una diferenciación entre el artículo 82.5º LH y el 210.1.8ª LH, pues como señala Ordás Alonso pese a tener una redacción ligeramente parecida este último precepto tiene un enfoque distinto, no es tan restrictivo como el 82.5º LH introduciendo además algunas novedades¹³⁶. Así la propia Dirección General ha tenido que establecer las diferencias entre estos dos artículos en su Resolución de 2 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 6348), que reitera posteriormente en la

¹³⁶ORDÁS ALONSO, M: “Comentario del Artículo 210 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., 3ª Edición.

RDGRN de 6 de febrero de 2019 (RJ 2019, 748). En primer lugar el artículo 82.5° LH prevé una legitimación más limitada que el 210 LH, puesto que se refiere únicamente al titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, mientras que el segundo se extiende a cualquier interesado.

En segundo lugar, como se ha señalado, la regla octava del 210.1 LH no se basa en la institución de la prescripción de las acciones, fijando unos plazos propios y “constituyendo un auténtico régimen de caducidad de los asientos”. Frente a ello, el artículo 82.5° LH sí se fundamenta en la prescripción, pues hace expresa referencia al plazo legal de prescripción, por lo que no señala un plazo directamente. Es más, el propio centro directivo señala que al referirse a los plazos de prescripción en la legislación civil aplicable es posible que éstos varíen de unas legislaciones a otras o incluso que se modifiquen dentro de la misma legislación civil como sucedió con el plazo general de prescripción del artículo 1964.2 CC con la Ley 42/2015, que lo redujo de quince a cinco años. A este respecto, la RDGRN de 21 de abril de 2016 (RJ 2016, 3968), confirma el criterio de derecho transitorio expresado en el apartado dedicado a la prescripción. Señala así que para aquellas obligaciones sometidas al plazo de prescripción general para las que ésta comenzó con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, deberán transcurrir cinco años desde la misma fecha de entrada en vigor, el 6 de octubre de 2015. Ello, salvo que en conforme al plazo anterior, de quince años, prescribieran antes de transcurridos esos cinco años.

El ámbito de aplicación tampoco es exactamente el mismo. El 82.5° LH se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias de las reguladas en el artículo 11 LH, como más adelante se especificará. El 210.1.8ª LH, en cambio, amplía el ámbito de aplicación pues se refiere a 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. Precisamente en este extremo se da otra importante diferencia, según el Centro directivo, ya que el artículo 82 LH en su párrafo quinto señala que ha de constar en el Registro el día que la prestación garantizada debió ser satisfecha en su totalidad, mientras que como se observa, el 210 LH presupone que no consta tal fecha.

Con todo, son escasas las resoluciones del centro directivo en las que se ha apuntado a la posible aplicación del artículo 210.1.8ª LH. Además, en varias de esas resoluciones, se plantea la posibilidad de su aplicación, pero acaba siendo desechada. Sucede esto en la antes citada

RDGRN de 10 de mayo de 2018 (RJ 2018, 2485) que se refiere a una hipoteca constituida en garantía de un préstamo por tres años en marzo de 1953. La Dirección General se refiere tanto al artículo 82.5° LH como al artículo 210.1.8ª. Sin embargo, al fijar la fecha en el que la prestación debió cumplirse, tres años desde el 6 de marzo de 1953, señala que entiende caducada la hipoteca, pues han transcurrido los plazos legales de prescripción más un año, como señala el 82 LH párrafo quinto, por lo que en este caso no llega a aplicar el 210.1.8ª LH. Supuesto similar se resuelve en la RDGRN de 2 de septiembre de 2019 (RJ 2019, 4150). En este caso consta también el plazo de amortización del préstamo, que es de cuatrocientos ochenta meses, por lo que se conoce el día en que la obligación debe ser satisfecha en su totalidad, permitiendo así la aplicación del 82.5° LH una vez transcurran veintiún años desde esa fecha.

Como se ha señalado, el 82.5 LH es aplicable a condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado, que son las reguladas en el artículo 11 LH. Así, en estos casos el plazo de prescripción sería el de cinco años previsto en el 1964.2 CC, por lo que transcurridos seis, es posible solicitar la cancelación por parte del titular registral. Sin embargo, la interpretación de este artículo debe ser restrictiva, por lo que tal como manifiesta la RDGRN de 2 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 6348), la condición resolutoria pactada en una cesión de suelo por obra futura no se incluye en el ámbito de aplicación de este precepto. Sin embargo la regla octava del 210.1 LH tiene un ámbito de aplicación mayor, pudiendo ser aplicado a cualquier condición resolutoria. No obstante, respecto a este artículo no hay que olvidar que sólo opera en los casos en que no conste en el Registro la fecha en que la obligación debiera ser totalmente satisfecha. Por lo que en los hechos que se plantean en la RDGRN de 2 de diciembre de 2015, al ser una condición resolutoria de cesión de suelo para construcción futura, no cabe la aplicación del artículo 82.5° LH, pero tampoco cabe la del 210.1.8ª LH, puesto que sí que consta registralmente la fecha en que la obligación debió ser cumplida, a los tres años de la formalización del contrato. El Centro Directivo señala que la cancelación podrá lograrse acudiendo a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas y gravámenes en el Registro.

Nos encontramos, sin embargo, con una resolución en la que la DGRN sí considera aplicable de manera expresa la regla octava del artículo 210.1 LH. Se trata de la Resolución de 22 de noviembre del año 2019, (RJ 2019, 5456). Resuelve un supuesto de una anotación preventiva de embargo que fue prorrogada judicialmente antes de la entrada en vigor en 2001 de la Ley

1/2000 de Enjuiciamiento Civil. De forma que queda prorrogada de manera indefinida en los términos del artículo 199.2 RH. Como se ha señalado en el apartado dedicado a la caducidad de las anotaciones preventivas, las que fueron prorrogadas judicialmente de forma anterior a la reforma operada en la prórroga del artículo 86 LH por la nueva LEC quedan prorrogadas de manera indefinida, no estando sometidas a los plazos sucesivos de prórroga de cuatro años que prevé el precepto reformado. Por tanto, en este caso no cabe la cancelación de oficio por caducidad de la anotación preventiva que permite el 206.13 RH. Sí que es cierto que, como ya se expuso, transcurridos seis meses de la resolución judicial que pone fin al proceso puede solicitarse la cancelación de la anotación preventiva prorrogada, tal como indicó la RDGRN de 29 de mayo de 1998 (RJ 1998, 4461). No obstante, en el caso que nos ocupa, no se había solicitado tal cancelación ni se había ordenado judicialmente la misma. De forma que la DGRN considera aplicable el artículo 210.1.8ª LH pues se refiere no sólo a hipotecas y condiciones resolutorias, sino también a “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”, de manera que “al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le podría ser de aplicación este precepto”. Por tanto, transcurridos los plazos del artículo 210.1.8ª LH, veinte años desde el último asiento en que conste la reclamación de la obligación, o cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad, podría procederse a la cancelación de la anotación preventiva. No obstante, no se ha justificado en el expediente que llega a la DGRN que pudiera aplicarse.

6. CONCLUSIONES

Después del estudio de la prescripción de la acción hipotecaria, la caducidad de los asientos y la cancelación de los mismos, especialmente la cancelación de una hipoteca cuyo crédito garantizado ha sido ya satisfecho, pueden extraerse las siguientes conclusiones.

PRIMERA. El único plazo a tener en cuenta a efectos de la prescripción de la obligación garantizada por hipoteca, según la doctrina mayoritaria, es el de veinte años previsto en los artículos 128 LH y 1964 CC, con independencia del plazo de prescripción del crédito personal garantizado por la hipoteca, pues ésta no podría subsistir si se ha producido la extinción del derecho principal, siguiendo el carácter accesorio de este derecho real. El Tribunal Supremo ya desde el año 1960 sigue también esta postura. No obstante, en caso de

que el inmueble hipotecado se encuentre dentro del patrimonio de un tercero poseedor, admite la posible extinción de la acción hipotecaria con anterioridad a la acción personal. Ésta, parece sin duda la interpretación más acertada, pues la posible subsistencia de la hipoteca después de la extinción del crédito garantizado contraría el principio de accesoriadad. Además rompería la dualidad deuda-responsabilidad suponiendo la limitación a la responsabilidad patrimonial universal, lo que resulta contrario al mantenimiento de este principio que con carácter general quiere preservar el artículo 105 LH.

SEGUNDA. El *dies a quo* para el inicio del plazo de prescripción es el momento en que la acción hipotecaria pudiera ser ejercitada, debiendo acudir para ello al momento de finalización del plazo pactado para la amortización. El plazo de prescripción puede ser interrumpido, conforme a lo establecido en el artículo 1973 CC, teniendo gran relevancia a efectos registrales la interrupción por la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas. En todo caso, queda claro que la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada por el propio Registrador, sino que tiene que plantearse judicialmente.

TERCERA. La caducidad produce la invalidez de un asiento registral, por ministerio de la ley, *ope legis*, por el trascurso del tiempo. Sin embargo, no tiene ningún efecto sobre la existencia del derecho, pues la vigencia de éste no queda afectada por la pérdida de valor del asiento, salvo en los excepcionales casos en el asiento tuviera valor constitutivo.

CUARTA. Las anotaciones preventivas están sometidas a un plazo de caducidad, que salvo que la Ley prevea expresamente otro, es de cuatro años desde que se practicó la anotación misma, conforme al artículo 86 LH. Es posible anotar sucesivas prórrogas de las mismas, por un plazo máximo también de cuatro años, pero tiene que solicitarse antes de que caduque la anotación preventiva o la prórroga anterior, pues una vez se produce la caducidad el asiento queda irremediamente extinguido. Una vez caducado el asiento, puede ser cancelado, incluso de oficio por el Registrador como señala el artículo 206.13 LH, sin embargo esta cancelación no tiene mayor trascendencia que certificar la pérdida de vigencia del asiento cancelado.

QUINTA. Con la reforma operada en el artículo 86 LH por la nueva LEC del 2000, que permite sucesivas prórrogas de cuatro años, se deroga implícitamente el artículo 199.2 RH que permitía la prórroga indefinida de las anotaciones judiciales. Se planteó así un problema

de derecho transitorio y se consideró que para aquellas anotaciones preventivas judiciales que hubieran sido prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC en 2001, su prórroga seguía el régimen anterior, siendo por tanto indefinida. Las prórrogas prácticas después de la entrada en vigor, incluso sobre anotaciones judiciales anteriores, seguirían el nuevo régimen.

SEXTA. El plazo de caducidad, al contrario que el de prescripción no puede ser interrumpido. No obstante, sí puede ser suspendido, como ha ocurrido durante el estado de alarma decretado por la pandemia del COVID-19. El Real Decreto-Ley 8/2020 de 17 de marzo prevé la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos del registro durante el estado de alarma y las prórrogas que pudieran acordarse, señalando que el cómputo de los plazos se reanuda al día siguiente del fin del estado de alarma. Sin embargo, la suspensión fue alzada por el Real Decreto-Ley 21/2020 de 9 de junio que generó una importante inseguridad jurídica al determinar que se reanuda el cómputo de la caducidad el día de su publicación cuando entraba en vigor un día más tarde.

SÉPTIMA. La cancelación registral, en sentido estricto, debe ser entendida como el asiento practicado en los libros del Registro que deja sin efecto una inscripción o anotación preventiva anterior. A este asiento se le atribuye un carácter accesorio, negativo, definitivo o incondicionado y formal.

OCTAVA. La cancelación produce la extinción de la inscripción frente a terceros, como señala el artículo 76 LH y la presunción de que el derecho por ella publicado queda extinguido, de acuerdo con el artículo 97 LH. Esto tiene además sus efectos desde el punto de vista de la protección de la fe pública registral del artículo 34 LH, pues impide la legitimación para que opere la protección del tercero que adquiera en base a una inscripción ya cancelada.

NOVENA. Para la cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas la regla general, que resulta del artículo 82 LH es la necesidad del consentimiento del titular registral otorgando una nueva escritura pública o resolución judicial firme ordenando la práctica de la cancelación. No obstante hay dos excepciones a esta regla; la cancelación por caducidad convencional del 82.2º LH, cuando la extinción del derecho resulte de la Ley o del título en cuya virtud se practicó la inscripción; y la cancelación por caducidad o extinción legal del

artículo 82.5º LH cuando constando en el Registro la fecha en que la obligación garantizada debió ser satisfecha, transcurre el plazo de prescripción previsto en la legislación civil o el más breve pactado en su constitución, al que se añade un año durante el cual no puede renovarse la obligación, interrumpirse la prescripción o ejecutarse la hipoteca. Esta necesidad del consentimiento cancelatorio en modo alguno puede interpretarse como un consentimiento formal, pues en nuestro Derecho, rige el principio causalista.

DÉCIMA. En caso de pago del crédito garantizado por hipoteca, siguiendo la regla general y tal como concreta el 179 LH, se hace necesario el consentimiento del acreedor hipotecario otorgado en escritura pública para la cancelación de la misma. La justificación de este nuevo consentimiento se encuentra en el principio de legitimación y en el artículo 24 CE, pues se busca evitar la indefensión del titular de un derecho que tendrá que consentir. En caso de que no consienta queda abierta la vía judicial para obtener una resolución firme que ordene la cancelación, pero que en todo caso, garantiza la intervención del titular del derecho de hipoteca que va a ser extinguido.

UNDÉCIMA. Puede cancelarse la hipoteca cuyo crédito se ha satisfecho, pero no se otorgó escritura pública para su cancelación a solicitud del titular del derecho real gravado por medio de la cancelación por extinción legal del artículo 82.5º LH, cuando hayan transcurrido veintiún años desde el día en que el crédito debió pagarse íntegramente. En este caso, todos los extremos han de derivarse del contenido del Registro.

DUODÉCIMA. El artículo 210.1 LH en su regla octava prevé otro mecanismo de cancelación por caducidad o extinción legal que no está basado en la prescripción de acciones. Sólo se aplica en los casos en que no conste en el Registro la fecha en que debió satisfacerse la obligación garantizada y opera a instancia de cualquier interesado. Así, prevé un plazo de veinte años desde el último asiento reclamando el cumplimiento de la obligación o cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad.

BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO, M: “Derecho Civil III Derecho de Bienes”, v.2, quinta edición, Barcelona, Bosch, 1983.

ARROYO AMAYUELAS, E: “Efectos de la prescripción extintiva” en AAVV “La prescripción extintiva” Valencia, Tirant lo Blanch, 2014, pp. 232-316.

CHICO Y ORTIZ, J.M: “Estudios sobre Derecho Hipotecario”, 4ª Edición, Madrid, Marcial Pons, 2000.

COSSÍO Y CORRAL, A: “Instituciones de derecho hipotecario”, Primera Edición, Madrid, Civitas, 1986.

DÍEZ-PICAZO, L: “La prescripción en el Código Civil”, Barcelona, Bosch, 1964.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A: “Instituciones de Derecho Civil: Derechos Reales”, vol. II/1, Madrid, Tecnos, 1998.

DE LA RICA Y MARITORENA, R: “La cancelación registral”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 503, 1974, pp.1287-1318.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 15 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 318-332.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 86 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 896-924.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 97 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 979-982.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp.1155-1161.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 103 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 994-1002.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A: “Comentario del Artículo 128 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 3ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2019.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Hipoteca. Prescripción de la acción hipotecaria: extinción de la obligación garantizada y subsistencia de la hipoteca (STS de 4 de noviembre de 2004)”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 690, 2005, pp. 1447-1456.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 727, 2011, pp. 2844-2857.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M: “¿Por qué es necesario otorgar un nuevo consentimiento para cancelar cuando ya se ha pagado el préstamo hipotecario?: la justificación histórica y jurisprudencial del artículo 179 RH”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 751, 2015, p. 2918-2932.

LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F: “Elementos de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo III bis, 2ª edición, Barcelona, Bosch, reimpresión 1991.

LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E: “Los créditos hipotecarios”, Madrid, Editorial Reus, 1977.

LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. “La interpretación del artículo 1964 del Código Civil”, Revista Jurídica del Notariado, N° 50, 2004, pp. 139-164.

LÓPEZ DE HARO, C: “Acciones del acreedor hipotecario y naturaleza y prescripción de ellas”, Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Tomo 160, 1932, pp. 172- 214.

MARÍN LÓPEZ, M.J: “El dies a quo del plazo de prescripción extintiva: el artículo 1969 del Código Civil” en AAVV “La prescripción extintiva” Valencia, Tirant lo Blanch, 2014, pp. 12-232.

MARTÍN PASTOR, J: “La vigencia, la prórroga y la caducidad de la anotación preventiva judicial en el Registro de la Propiedad y el nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”, 2000, pp. 2389-2433.

MARTÍN RUIZ, A: “Comentario del Artículo 210 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 1677-1686.

ORDÁS ALONSO, M: “Comentario del Artículo 210 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, cit., 3ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2019.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M: “Derechos Reales. Derecho Hipotecario”, Tomo II, 3ª edición, Madrid, Thompson, 1993

ROCA SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE Y MUNCUNILL, L: “Derecho Hipotecario”, T-III, Séptima edición, Barcelona, Bosch, 1979.

RODRÍGUEZ OTERO, L: “Elementos de Derecho Hipotecario”, 5ª edición, Barcelona, Bosh-Wolters Kluwer, 2016.

RUBIO LINIERS, S: “La prescripción extintiva del Crédito Hipotecario”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 527, 1978, pp. 947-962.

SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 79 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 853-864.

SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B: “Comentario del Artículo 82 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 870-883.

TORIBIOS FUERTES, F: “Comentario del Artículo 83 LH” en DOMÍNGUEZ LUELMO, A (Dir.): “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, 2ª Edición, Cizur Menor, Thompson Reuters-Aranzadi, 2016, pp. 884-887.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO CONSULTADAS

RDGRN de 8 de noviembre de 1951 (RJ 1951, 2603)

RDGRN de 4 de abril de 1960 (RJ 1960, 1287)

RDGRN de 22 de octubre de 1980 (RJ 1980, 3792)

RDGRN de 4 de abril de 1987 (RJ 1987, 3217)

RDGRN de 31 de julio de 1989 (RJ 1989, 5974)

RDGRN de 24 de mayo de 1990 RJ (1990, 4368)

RDGRN de 12 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9316)

RDGRN de 2 de noviembre de 1992 (RJ 1992, 9466)

RDGRN de 3 de junio de 1994 (RJ 1994, 4910)

RDGRN de 17 de octubre de 1994 (RJ 1994, 7797)

RDGRN de 11 de noviembre de 1994 (RJ1994, 8896)

RDGRN de 27 de enero de 1998 (RJ 1998, 278)

RDGRN de 29 de mayo de 1998 (RJ 1998, 4461)

RDGRN de 27 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9422)

RDGRN de 27 de marzo del 2000 (RJ 2000, 2735)

RDGRN de 5 de junio del 2000 (RJ 2000, 7328)

RDGRN de 8 de marzo de 2005 (RJ 2005, 1960)

RDGRN de 4 de junio de 2005 (RJ 2006, 1858)

RDGRN de 7 de julio de 2005 (RJ 2005, 7012)

RDGRN de 21 de julio de 2005 (RJ 2005, 9777)

RDGRN de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 7742)

RDGRN de 15 de febrero de 2006 (RJ 2006, 842)

RDGRN de 16 de octubre de 2006 (RJ 2006, 6944)

RDGRN de 5 de diciembre de 2006 (RJ 2006, 9696)

RDGRN de 2 de junio de 2008 (RJ 2008, 2802)

RDGRN de 5 de mayo de 2009 (RJ 2009, 2777)

RDGRN de de 11 de julio de 2009 (RJ 2009, 5721)

DGRN de 4 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 5684)

RDGRN de 11 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 121)

RDGRN de 24 de septiembre de 2011 (RJ 2012, 2576)

RDGRN de 4 de julio de 2013 (RJ 2013, 5798)

RDGRN de 10 de enero de 2014 (RJ 2014, 768)

RDGRN de 27 de enero de 2014 (RJ 2014, 975)

RDGRN de 24 de marzo de 2014 (RJ 2014, 2067)

RDGRN de 25 de marzo de 2014 RJ (2014, 2375)

RDGRN de 10 de junio de 2014 (RJ 2014, 3830)

RDGRN de 31 de julio de 2014 (RJ 2014, 4495)

RDGRN de 5 de noviembre de 2014 (RJ 2014, 6317)

RDGRN de 27 de octubre de 2015 (RJ 2015, 6050)

RDGRN de 2 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 6348)

RDGRN de 21 de abril de 2016 (RJ 2016, 3968)

RDGRN de 21 de julio de 2017 (RJ 2017, 3816)

RDGRN de 9 de octubre de 2017 (RJ 2017, 5169)

RDGRN de 11 de diciembre de 2017 (RJ 2017, 5666)

RDGRN de 10 de mayo de 2018 (RJ 2018, 2485)

RDGRN de 18 de mayo de 2018 (RJ 2018, 2495)

RDGRN de 14 de diciembre de 2018 (RJ 2018, 5834)

RDGRN de 6 de febrero de 2019 (RJ 2019, 748)

RDGRN de 29 de marzo de 2019 (RJ 2019, 1459)

RDGRN de 2 de septiembre de 2019 (RJ 2019, 4150)

RDGRN de 10 de septiembre de 2019 (RJ 2019, 4390)

RDGRN de 15 de octubre de 2019 (RJ 2019, 4750)

RDGRN de 22 de noviembre de 2019 (RJ 2019, 5456)

JURISPRUCENCIA CONSULTADA

Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3468)

Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1963 (RJ 1963, 2671)

Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1981 (RJ1981, 2056)

Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1983 (RJ 1983, 7008)

Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1153)

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1994 (RJ 1994, 4814)

Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 (RJ 1998, 4898)

Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 1998 (RJ 1998, 6744)

Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083) (SALA 3ª)

Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2004 (RJ 2004, 7244)

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007 (RJ 2007, 8913)

Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2008 (RJ 2008, 3044)

Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2010 (RJ 2010, 6573)

Auto del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1998 (RJ 1998/5321)

Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de marzo de 1989 (STS 47/1989)