

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20707 *Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don José Ordóñez Cuadros, notario de Marbella, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karnele Monforte Duart, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria por caducidad convenida en virtud de escritura de cancelación, por razón de no acreditarse la inutilización de las letras.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de febrero de 2006 por el notario de Madrid, don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con el número 717 de protocolo, se constituyó hipoteca en garantía del pago a sus futuros tenedores de diez letras de cambio. En su estipulación decimocuarta se estableció literalmente lo siguiente: «La hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada: a) A petición de la parte deudora, mediante la correspondiente escritura de carta de pago y consentimiento a la cancelación de la hipoteca otorgada por la parte acreedora. b) Mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el vencimiento de cada una de las letras reseñadas, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito». En esta escritura de constitución de la hipoteca constaba como fecha de vencimiento de la última letra de cambio cuyo pago se garantizaba el día 16 de diciembre de 2009.

Ahora, mediante escritura autorizada el día 15 de noviembre de 2023 por el notario de Marbella, don José Ordóñez Cuadros, con el número 4.277 de protocolo, don V M. L. R. otorgó escritura de cancelación de la referida hipoteca cambiaria en aplicación del expresado convenio de cancelación de hipoteca recogido en la misma. En su otorgamiento se expresó: «Que habiendo transcurrido el plazo estipulado [en la citada estipulación decimocuarta], ha caducado la carga hipotecaria sobre la finca objeto de esta escritura y se solicita la cancelación de la misma en el Registro de la Propiedad».

II

Presentada la referida escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

1. Se solicita la cancelación de una hipoteca cambiaria constituida en favor de don J. R. S. M. o tenedores futuros o endosatarios de las letras. Se presenta una escritura en la que comparece don V. M. L. R., en representación de la propietaria de la finca, pero no concurre el consentimiento y carta de pago de la parte acreedora.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

1. La estipulación cuarta de la hipoteca señala que “la hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada: a) A petición de la parte deudora, mediante la correspondiente escritura de carta de pago y consentimiento a la cancelación de la hipoteca otorgada por la parte acreedora. b) Mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el vencimiento de cada una de las letras reseñadas, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito”.

Tal y como resulta, entre otras, de Resolución de 17 de abril de 2009 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tratándose de hipotecas cambiarias, constituidas a favor de los tenedores presentes y futuros de las cambiales, cuya legitimación derivará de la cadena de endosos que se pueda producir extrarregistralmente, hay que acudir a las reglas sobre cancelación específicamente contempladas por la ley para los títulos transmisibles por endoso recogidas en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, basadas principalmente en la acreditación de la inutilización de los efectos.

En el supuesto de hecho que nos concierne se estipuló en la escritura de constitución de la hipoteca cambiaria que “la hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada: a) A petición de la parte deudora, mediante la correspondiente escritura de carta de pago y consentimiento a la cancelación de la hipoteca otorgada por la parte acreedora. b) Mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el vencimiento de cada una de las letras reseñadas, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito”. Por lo que deberá acudirse a este procedimiento, o subsidiariamente al general previsto en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria para la cancelación de la hipoteca cambiaria. Pero ni se manifiesta a cuál de las dos vías se acude, ni se cumplen los requisitos de ninguna de ellas, debiendo acreditarse la inutilización de las letras, que pueden seguir en circulación, a favor de tenedores sucesivos cuyos derechos se verían conculcados si se procediera a la cancelación de la hipoteca cambiaria, pues mientras no se acredite la inutilización de las letras renovadas, siguen éstas con virtualidad en el tráfico y por tanto no puede procederse a la cancelación de la hipoteca.

No cumpliéndose los requisitos del punto a) (no se acompaña carta de pago ni consentimiento del acreedor), ni del b) (acta notarial e inutilización de las letras), no cabe la práctica de la cancelación.

Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de Sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Artículos 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karnele Monforte Duart registrador/a de Registro Propiedad de Gandía 4 a día nueve de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Valencia número 18, doña María Carmen Soto de Pablo Otero, quien emitió nota el día 25 de abril de 2024 confirmando la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4 en cuanto a la necesidad de acreditar la inutilización de las letras de cambio, en aplicación del artículo 156 de la Ley Hipotecaria.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don José Ordóñez Cuadros, notario de Marbella, interpuso recurso el día 17 de mayo de 2024 en los siguientes términos:

«Hechos. La sucesión de hechos que han dado lugar a la situación que ha dado lugar a este recurso ha sido la siguiente:

1. Se otorga una escritura de constitución de hipoteca en garantía del titular actual y de los titulares futuros de determinadas letras de cambio y, en esa escritura, se configura la extensión y la vigencia temporal de la hipoteca, expresándose que se extinguirá y será cancelada mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el vencimiento de las letras reseñadas, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito.

2. La escritura se inscribe y el derecho real de hipoteca se publica por el registro en esos exactos términos y con esos supuestos de extinción y posibilidad de cancelación.

3. Conforme a los términos de la escritura y de la inscripción, el titular de la finca hipotecada, producida conforme al registro la extinción de la hipoteca, solicita en escritura pública su cancelación.

4. Tanto la registradora sustituida, como la sustituta, consideran que, pese a que el registro publique esa extinción y esa posibilidad de cancelación, no puede procederse a la cancelación de la hipoteca sin que se acredite la inutilización de las letras de cambio garantizadas.

Fundamentos de Derecho. Como fundamento de derecho de su calificación, invoca la registradora la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de abril de 2009, y el artículo 156 de la Ley Hipotecaria. Pero esa resolución está dictada ante un supuesto de hecho completamente distinto, pues se trataba de una hipoteca cambiaria en la que se había estipulado que la parte hipotecante podría cancelar la hipoteca mediante acta notarial que acredite que las letras garantizadas estén en su poder, debidamente inutilizadas. Y, es más, la propia resolución que la

registradora alega en defensa de su nota, en su apartado 5 ya expresaba: “Ahora bien, el carácter de orden público que rodea el procedimiento registral no es incompatible con la posibilidad prevista en la propia legislación hipotecaria (cfr. artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria) de que la cancelación se produzca en virtud de causas que resulten del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, de manera que la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción sería título suficiente para cancelarla si resultara de ella o de otro documento fehaciente que el derecho se ha extinguido (cfr. artículo 174 del Reglamento Hipotecario)”. Entendemos, por ello, que la resolución que se utiliza como fundamento de la suspensión debe serlo para la inscripción que se ha suspendido.

En efecto, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, tras sentar el principio general de que las inscripciones hechas en virtud de escritura se cancelarán por sentencia o por otra escritura, señala en su párrafo segundo, que, no obstante, podrán ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, lo que justamente ocurre en el supuesto que ahora se discute.

Pero, fuera ya de resoluciones, o de artículos concretos de la Ley Hipotecaria (82 o 156) o de su Reglamento (174), entendemos que la gravedad de la nota estriba en el desconocimiento del efecto sustancial de la publicidad registral. Inscrito un título (el de constitución de la hipoteca), el derecho publicado (la hipoteca), conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria se presume que existe “en la forma determinada por el asiento respectivo”. Esto es, con la extensión, vigencia, duración, supuestos de caducidad o extinción, y forma de cancelación que el registro publica. Las dudas de la registradora sobre las formas de cancelación pudieran haberse planteado a propósito de la inscripción de la hipoteca, pero nunca en el momento de actuar conforme a lo publicado por el registro.

La registradora invoca también la inseguridad que podría suponer para el tráfico la cancelación de la hipoteca y la posible circulación de letras de cambio no inutilizadas. Pero en las letras deben constar los datos identificativos de la hipoteca y la publicidad registral ya anuncia a los terceros cuál es la caducidad y la extinción de la hipoteca. Pero sorprende que no se plantee lo que sí que es un problema para el tráfico jurídico: que surgiendo un tercer adquirente de la finca hipotecada, que adquiere con la confianza que le proporciona la publicidad registral de que puede cancelar la hipoteca en la forma determinada por el registro, se encuentre a continuación con que la registradora exige para su cancelación requisitos no exigidos por el asiento de inscripción de la hipoteca.

Por todo lo expuesto, solicito de esa Dirección General, que, de estimar fundamentados en derecho los argumentos invocados, dicte resolución revocando la nota de calificación objeto de este recurso.»

V

La registradora de la Propiedad suscribió el preceptivo informe el día 21 de mayo de 2024, confirmando la nota de calificación, y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513, 529, 546, 1255, 1256, 1280, 1964 y 1843 del Código Civil; 1, 12, 13, 38, 82, 105, 128, 142, 154 a 156 de la Ley Hipotecaria; 174 a 177 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 y 30 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero y 31 de julio de 2014,

9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 25 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero y 9 de julio de 2018 y 10 y 29 de septiembre y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020 y 27 de marzo de 2023.

1. El objeto del recurso versa acerca de la posibilidad de cancelar una hipoteca cambiaria a solicitud del titular registral del dominio, con base en un pacto inscrito por el cual tiene lugar la extinción de la hipoteca y la misma podrá cancelarse «mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el vencimiento de cada una de las letras reseñadas, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito».

La registradora de la Propiedad calificante entiende que, no obstante, la inscripción del anterior pacto, no puede entenderse que haya prestado su consentimiento anticipadamente la persona favorecida por la inscripción registral: el actual tenedor del título, siendo el procedimiento pactado de imposible cumplimiento en la hipoteca cambiaria, por lo que para poder practicar la cancelación es necesario que se acredite que se han inutilizado las letras cambio garantizadas.

Por su parte, el notario recurrente considera que, encontrándose la estipulación inscrita, procede su cancelación en aras a la seguridad del tráfico jurídico, si se cumplen los requisitos que en la misma se hubieren fijado, ya que conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, las inscripciones podrán ser canceladas, sin necesidad del consentimiento del titular registral ni sentencia judicial, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa (vid. Resolución de 22 de junio de 1995).

En el caso de que en la escritura de constitución de hipoteca se hubiere pactado la caducidad convencional del derecho de hipoteca, como parece ocurre en este supuesto, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca, sin necesidad del consentimiento de su titular registral ni sentencia judicial en la que éste hubiere sido parte, cuando la misma resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca.

En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, pudiendo en tal caso solicitar la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, es decir, resultaría aplicable la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en los supuestos contemplados de caducidad o de extinción legal del mencionado derecho real inscrito (vid. Resolución de 2 de octubre de 2019).

3. En el caso de que se hubiere pactado la caducidad convencional de la hipoteca, el efecto que se produce es la extinción del derecho real de hipoteca que tiene lugar de un modo automático por ser ese el efecto natural de la voluntad de las partes incorporada al título constitutivo, de tal manera que por el transcurso del plazo pactado, si se cumplen también los requisitos que se citan a continuación, opera la caducidad de la hipoteca, y la misma puede ser cancelada sin consentimiento de su titular registral ni resolución judicial, ni tampoco necesidad de acreditar el pago, que es otro supuesto de extinción.

Con carácter general, como requisitos para que opere la caducidad convencional automática de las hipotecas, se han señalado por esta Dirección General los siguientes:

a) sólo procede la caducidad pactada cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el pacto se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca, o a cualquier otra circunstancia

b) la cancelación por caducidad convenida de la hipoteca ha de sujetarse estrictamente a lo que, además del transcurso del plazo señalado, hubieran eventualmente convenido las partes en la constitución (vid. Resolución de 10 de septiembre de 2019).

c) en caso de tener que hacerse notificaciones por parte del dueño de la finca al acreedor hipotecario, por haberse pactado así, éstas han de remitirse al titular registral actual de la hipoteca (cesionario), no siendo admisible la notificación hecha al titular inicial (ver resolución de 27 de julio de 2020).

d) que el pacto de caducidad de la hipoteca no se hubiere novado, y que en el momento de solicitar la cancelación de la misma no estuviera ya en trámite la ejecución hipotecaria, y constará esta circunstancia en el Registro por medio de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas.

4. Cuando no se hubiere pactado la caducidad convencional de la hipoteca en un plazo determinado, solo será posible la cancelación por caducidad de la misma cuando pueda operar, alternativamente, la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho de hipoteca del artículo 8, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

Y para que esta caducidad legal pueda operar es necesario, según el citado artículo, que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía (veinte años en el caso de la hipoteca) o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución (estaríamos en el supuesto anterior), contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (vid. Resolución 29 de septiembre de 2009).

En este caso, la cancelación de la hipoteca debe ser solicitada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada mediante instancia privada con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

También podrá cancelarse en los términos regulados en la norma octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

5. La cuestión que se plantea en el supuesto objeto de este recurso, es si el pacto caducidad convencional automática de la hipoteca es posible en el caso de constituirse una hipoteca cambiaria, pudiendo alegarse, como se defiende en la nota de calificación recurrida, que en este tipo de hipoteca, el titular de la misma es el último tenedor (el que lo fuera en el momento en que se pretende la cancelación), que en el momento de la constitución no se sabe quién será y, por tanto, no ha podido dar ese consentimiento anticipado, y a quien, además, es dudoso que puedan obligarle aquellos pactos pues no figuran en la letra.

A este respecto según el artículo 154 de la Ley Hipotecaria en la escritura pública constitución de hipoteca cambiaria habrán de consignarse, además de las circunstancias propias de las de constitución de hipoteca, los datos y circunstancias que venga a individualizar y a identificar las cambiales, quedando inscrita la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las letras. Y, por su parte, en las letras de cambio deberá hacerse constar «la fecha y Notario autorizante de la escritura de constitución, y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la

Propiedad (...)»; lo que pone de manifiesto la conexión causal entre las concretas letras garantizadas y la correspondiente inscripción de hipoteca.

En cuanto a la cancelación de la hipoteca cambiaria, el artículo 156 de la Ley Hipotecaria señala que la misma tendrá lugar, como regla general, previa acreditación de la inutilización de las letras (que es lo que se exige en la calificación recurrida), así se admiten, entre otros, los siguientes documentos: a) escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos -tenedores de las letras-, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto del otorgamiento los títulos endosables; b) solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos, o bien previo ofrecimiento y consignación del importe de los títulos, hecha en los casos y con los requisitos prevenidos en los artículos 1576 y siguientes del Código Civil, y c) acta notarial en que conste estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de los títulos debidamente inutilizados.

En este mismo sentido, es doctrina de esta Dirección General que la cláusula que prevé la cancelación de hipoteca en garantía de pagarés por carta de pago otorgada por el primer tenedor de los mismos es inadmisibles, al exceder tal cláusula de los límites de la autonomía de la voluntad, pues el pagaré puede circular (igual que la letra), y con ello aparecer nuevos tenedores que son los que habrían de prestar su consentimiento. (vid. Resolución de 25 de abril de 2016).

Tampoco se considera admisible la cancelación de hipoteca cambiaria, en procedimiento seguido solo contra el primer tenedor de las letras, sin que conste la recogida o inutilización en el procedimiento de éstas, porque de no ser así, la cancelación de la hipoteca podría causar indefensión a los tenedores posteriores de las letras, si los hubiera (vid. Resoluciones de 16 de abril de 2009 y 31 de enero de 2013).

Respecto del supuesto de la resolución de 17 de abril de 2009, a que se refiere la nota de calificación recurrida, lo cierto es que el hipotecante deudor, no acudió a la vía cancelatoria pactada (procedimiento para acreditar el pago), puesto que lo estipulado fue que la parte hipotecante podría cancelar la hipoteca sin necesidad del consentimiento de los acreedores mediante acta notarial que acreditara que las letras garantizadas estaban en su poder, debidamente inutilizadas; debatiéndose en la resolución si era posible cancelar la hipoteca en virtud de instancia privada a la que se acompañe la escritura de constitución y otra escritura de renovación de las cambiales garantizadas. La citada resolución desestima el recurso porque no se ha procedido a la inutilización de las letras, que era el procedimiento inscrito para acreditar el pago, pero en ningún momento pone en tela de juicio, la posibilidad de una caducidad automática de la hipoteca, que es en realidad un supuesto distinto al recogido en esa resolución de cancelación por pago, sino que, al contrario, parece reconocerla expresamente en su fundamento de derecho quinto, por virtud de su remisión al artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria.

6. En el supuesto concreto objeto de este expediente, efectivamente se ha pactado que «La hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada: a) (...) b) Mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el vencimiento de cada una de las letras reseñadas, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito».

En virtud de este pacto el precepto aplicable a la cancelación de la hipoteca, de estimarse el pacto posible para las hipotecas cambiarias, es el apartado segundo del artículo 82, pues el indicado pacto implica que «la extinción del derecho real de hipoteca» tiene lugar automáticamente una vez transcurridos los citados seis meses desde el vencimiento, y la cancelación del asiento de la hipoteca, tendrá lugar mediante presentación de acta notarial otorgada solo por la parte hipotecante sin requisito adicional alguno salvo que constare el ejercicio de la acción hipotecaria.

Es cierto que, 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, en este

caso de hipoteca cambiaria, por los medios recogidos en el artículo 156 o por la caducidad legal del artículo 82, párrafo quinto de la misma.

La nota de calificación señala, como uno de los defectos, que no se han cumplido los requisitos del pacto porque no se acompaña carta de pago con consentimiento del acreedor actual (pacto a) de la estipulación), ni se ha aportado acta notarial otorgada por el hipotecante y con inutilización de las letras (presunto pacto b). Pero esta interpretación no puede ser admitida porque, en primer lugar, la escritura pública, al no solo acreditar el hecho del transcurso del plazo, sino contener también una manifestación de voluntad cancelatoria, goza de un valor jurídico superior al acta notarial. Y, en segundo lugar, porque en el supuesto del pacto b), previsto en la escritura para la cancelación, e inscrito en el Registro de la Propiedad, no se hace referencia alguna a la inutilización de las letras que expresa la registradora calificante, sino, simplemente, al transcurso de un plazo de tiempo desde su vencimiento, por lo que tal supuesto sí se ha cumplido, no pudiendo integrarse el pacto de cancelación automática con el supuesto de acta notarial con inutilización de títulos previsto en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, que parece que es lo que ha hecho la registradora. Se trata de dos supuestos distintos de cancelación de la hipoteca, uno de cancelación por pago y la forma de acreditarlo, y otro por extinción de la hipoteca por caducidad.

En cuanto a la posibilidad del pacto de cancelación automática de hipoteca en el ámbito de las hipotecas cambiarias, el mismo se considera factible, no obstante los inconvenientes señalados anteriormente, por los siguientes argumentos:

La naturaleza de la caducidad convencional de la hipoteca, que no es un pacto obligacional entre las partes contratantes, sino, como se ha expuesto, un supuesto de extinción del derecho real de hipoteca por el transcurso del plazo fijado, más allá del cual no puede ejercitarse la acción hipotecaria, constituyendo, por tanto, un elemento delimitador de la hipoteca, que si se encuentra inscrito, como tiene lugar en este caso, es oponible a todos los terceros adquirentes de la hipoteca, tengan éstos la condición de cesionarios del crédito hipotecario o de tenedores de la letra de cambio por endoso (artículos 1255 del Código Civil y 12 y 13 de la Ley Hipotecaria).

Los futuros tenedores de las letras de cambio no pueden alegar indefensión frente a la cancelación de la hipoteca que garantizaba su crédito porque el pacto de caducidad automático no figura en la letra de cambio, ya que en la misma sí figura que se ha otorgado una escritura de constitución de hipoteca y los datos registrales de la finca hipotecada en su garantía, por lo que es su responsabilidad interesarse por la extensión y características de la misma. Debe tenerse en cuenta que el crédito representado por la letra se adquiere con sus derechos accesorios, entre ellos la garantía hipotecaria, pero ésta lo será con la extensión que figura inscrita (artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

Por último, aunque lo anterior no fuera así, la cuestión del rechazo del pacto debió plantearse al presentarse a inscripción la escritura de constitución de hipoteca, pero al constar el repetido pacto inscrito en la actualidad, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que el registrador de la propiedad debe aplicar los efectos que de tal inscripción se derivan, mientras el asiento no sea anulado en virtud de resolución judicial (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.