

La cancelación de cargas por «caducidad reglamentaria» (art. 177 RH) y el principio de legitimación en Roca-Sastre

Artículo 177 RH

Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurrido cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Del mismo modo se procederá respecto de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, cuando hayan transcurrido, salvo que las partes pacten un plazo más breve, quince años en el caso de la condición resolutoria, o veinte en el caso de las hipotecas, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. En ambos casos, para llevar a cabo la cancelación se hará la conveniente petición expresa por parte del titular registral que no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar, presentando instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador.

Las inscripciones de arrendamientos urbanos y demás asientos relativos a derechos que se rijan por una normativa específica, se sujetarán a lo dispuesto en ella.

La cancelación practicada conforme a los apartados que preceden, llevará consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad, sin necesidad de ulteriores requisitos.

Disposición Transitoria 1.^a, Real Decreto 1867/4-9-98

Aplicación del artículo 177 del Reglamento Hipotecario. Lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario será aplicable a los dere-

chos inscritos con anterioridad, transcurrido un año desde la entrada en vigor de este Real Decreto.

ROCA-SASTRE había señalado repetidamente la conveniencia de lo que llamaba «saneamiento del Registro»: a propósito de la cancelación automática del artículo 353.3 (antes 355) RH, de la cancelación de hipoteca por caducidad, de la anotación preventiva, de las menciones... Y esa conveniencia se convertía en apremiante necesidad cuando pesaba sobre el Registro de la Propiedad español casi siglo y medio de historia... y de cargas no siempre canceladas a su tiempo. El artículo 177 RH se encamina ahora a solucionar, en lo posible, esa necesidad, pero lo hace con mejor voluntad que depurada técnica jurídica...

La Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/4-9-98, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, explica que «se regula una necesidad sentida socialmente, que es la posibilidad de cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad (opciones de compra, retractos convencionales, etc.), una vez transcurridos cinco años desde el vencimiento pactado, de manera que no sólo los asientos que en sí mismo caduquen puedan ser cancelados de oficio por el Registrador (caso de las anotaciones preventivas), sino también aquellos otros relativos a derechos sometidos a caducidad en su ejercicio, al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito (art. 177)»; y añade que «este mismo criterio se extiende a la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en la compraventa de inmuebles y también a la hipoteca, si bien el plazo para que se produzca su cancelación si no consta registralmente su ejercicio, se considera que tiene que ser superior, dado el superior plazo de prescripción de las acciones personales (quince años) y de la acción hipotecaria (veinte años)».

1. DUDOSO FUNDAMENTO DEL ARTICULO

La aparición del Real Decreto fue acogida, en general, favorablemente; pero este artículo 177 RH se convirtió desde el primer momento en blanco de las críticas; se dice, sobre todo, que la caducidad de asientos es una materia reservada a la Ley Hipotecaria, en la que no es competente el Reglamento; y que la norma general es el acceso al Registro por documento público, y no por *instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador*.

Sin embargo, es indudable que la Exposición de Motivos tiene razón cuando habla de «una necesidad sentida socialmente»; y tal vez la forma de

atender a esa necesidad no ha sido tan novedosa como parece, ni la reforma tan osada; puede que incluso peque de timidez; y que esa timidez que la hace quedarse a medio camino, o esa forma de decir las cosas como arrepintiéndose antes de terminarlas, venga de un error inicial: el de creer que se está ejecutando el principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito (como confiesa la Exposición de Motivos), cuando hubiera sido más fructífero actuar según el principio, más amplio, de legitimación, o sea, de presunción de un Registro exacto e íntegro; en efecto:

1. Efectos de la inoponibilidad. El principio de inoponibilidad de lo no inscrito se establece en el artículo 32 LH: *Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero*. Aplicando este principio, resultaría que el tercero (ese tercero que según el art. 177 RH *no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar*) no puede resultar perjudicado por un derecho inscrito, pero no ejercitado durante el plazo de su duración pactada o de su prescripción, o, al menos, cuando no consta su ejercicio en el Registro; porque el título de ese ejercicio, la demanda para ejercitar la opción, la resolución o la hipoteca, por ejemplo, no fue inscrito ni anotado. (A concede a B un derecho de opción por cuatro años y, pasado este plazo, A vende la finca a C; el posible ejercicio de la opción que estuviese pendiente ante los Tribunales no puede perjudicar a C si la demanda no fue anotada en el Registro).

La inoponibilidad presta un apoyo legal a la «caducidad reglamentaria»; pero es un apoyo débil, porque sólo sirve en beneficio del tercero que no fue parte, porque la Ley tampoco dice que los asientos caduquen o se cancelen, y porque no se cuestiona (o no se quiere cuestionar) la subsistencia o extinción de los derechos en su vida extrarregistral. ROCA-SASTRE admite la posibilidad de esa discordancia entre la cancelación y la subsistencia del derecho cancelado; dice: «la cancelación simplemente desinscribe un derecho registrado, de modo que si el derecho existe en la realidad, éste se encontrará en la misma situación jurídica que antes de estar registrado» (aunque no considera deseable ni lícita esa cancelación, y aunque reconoce la excepción de la hipoteca que, desinscrita, no es hipoteca).

Precisamente por esta asepsia respecto a la realidad extrarregistral, podría cuestionarse también a la reforma reglamentaria: porque parece contrario al orden público cancelar un asiento relativo a un derecho que no se ha extinguido; cuando el artículo 79 LH dice que *podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas [...] cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado*, está también diciendo indirectamente que no puede cancelarse un asiento cuando no se haya extinguido el derecho inscrito o anotado.

2. Efectos de la legitimación. En cambio la cuestión es distinta y la protección más amplia en el principio de legitimación, tan magistralmente tratado por ROCA-SASTRE. Dice el artículo 38 LH: *A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo*:

La presunción es *a todos los efectos legales*, en beneficio del tercero, y también del titular registral que fue parte en el acto o contrato. Dice ROCA-SASTRE que la presunción se entiende «no sólo en el sentido de beneficiar al titular registral, mas también en el de perjudicarlo».

Y se refiere no sólo a la titularidad, sino también a la existencia de los derechos *en la forma determinada por el asiento respectivo*; lo que debe entenderse, como mínimo, relativo al contenido, duración y características del derecho inscrito (ROCA-SASTRE dice que la legitimación se extiende a «existencia, extensión, titularidad, causa jurídica de la mutación y ejercicio de los derechos reales inmobiliarios»); la extensión, la forma, son también conceptos temporales, de duración de los derechos; de manera que si figura un derecho inscrito, pero en el Registro no consta que se haya ejercitado durante el plazo de su duración pactada o de su prescripción, debe presumirse que es porque no se ha ejercitado en la realidad, porque esa es *la forma determinada por el asiento respectivo*.

Y de esa presunción se deriva inmediatamente la conveniencia o necesidad de la cancelación, y precisamente de la mano del mismo precepto que antes parecía un obstáculo, el artículo 79 LH (*podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas [...] cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado*). Si no se aceptara así, si se mantuviera el asiento a pesar de que se ha extinguido, según los datos que constan en el Registro, se estaría dando la misma protección al titular diligente de un derecho, que interpone una demanda para su ejercicio y pide la anotación preventiva de la demanda, que al negligente, que no toma las mismas precauciones y no se preocupa de informar a los terceros.

El aspecto más débil de esta presunción es que admite prueba en contrario, pero mientras ésta no se produzca en el procedimiento adecuado, la presunción está vigente y permite la cancelación de asientos con apoyo más sólido que el del principio de inoponibilidad. (Si A concede a B un derecho de opción por cuatro años, pasado este plazo, A puede alegar la presunción de que el derecho no se ha ejercitado, y solicitar la cancelación, aunque no haya aparecido un tercero.)

Es más, si el derecho se presume extinguido y el asiento debe cancelarse, podría hacerse sin necesidad de petición expresa, por el Registrador, según el artículo 353.3 RH que, con relación a *inscripciones de hipotecas o cuales-*

quiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, dice que se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla, y que del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

Y en cualquier caso, la actuación según la legitimación supera también las críticas sobre el documento necesario para cancelar: la cancelación por instancia no significa la sustitución del documento público de los artículos 3 LH y 33 RH por un documento privado; sino uno de los casos del artículo 82 LH, en que se dispensa de los requisitos generales de la cancelación *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 o anotación preventiva*; el verdadero título formal de la cancelación no es la instancia que la solicita, sino la extinción legal del derecho o el mismo título que en su día causó el asiento que ahora se cancela.

2. CADUCIDAD GENERAL

El texto del artículo 177 RH se dirige resueltamente en el primer párrafo a facilitar la cancelación anunciada en la Exposición de Motivos. Comienza con lo que puede llamarse una caducidad general: *los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido 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 indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.*

La posibilidad de cancelación de asientos una vez transcurrido el plazo de vigencia del derecho inscrito fue dudosa durante mucho tiempo; por una parte, se pensaba que, aun no constando en el Registro, la opción se podía haber ejercitado o prorrogado en la realidad extrarregistral; por otra, como se ha visto, se respondía que el Registrador sólo ha de calificar por los documentos presentados y los libros del Registro (art. 18 LH), que aquellos posibles títulos no inscritos no perjudican a tercero (art. 32 LH), y que se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 LH).

En algunos aspectos la reforma reglamentaria ha supuesto un paso atrás: para la práctica registral que seguía la segunda doctrina, la del principio de legitimación, porque, según ella, transcurrido el plazo pactado e inscrito (para

una opción de compra, por ejemplo), se presumía la extinción del derecho, y procedía su cancelación, inmediata o, todo lo más, tras los ocho días de gracia que concedía el antiguo artículo 177 RH para la cancelación del retracto convencional; y para este mismo retracto convencional, al transformar en cinco años los antiguos ocho días.

En el sistema actual de la reforma, el plazo de los cinco años parece inexplicable: o se presume, con el artículo 38 LH, que el derecho se ha extinguido si no consta en el Registro su ejercicio, y entonces su cancelación puede ser inmediata; o no se acepta aquella presunción, y entonces no podría cancelarse el asiento nunca, salvo que se acreditara la extinción del derecho (art. 79 LH). La duda que puede subsistir después de la reforma es la de si el Registro podría ignorar el precepto reglamentario y, basándose en los preceptos legales (arts. 38 y 79 LH), cancelar sin esperar a los cinco años, o si habrá de esperar necesariamente.

En cualquier caso debe observarse que en esta «caducidad general» del párrafo 1, no se exige la petición de *titular registral que no haya sido parte en el acto*, sino que puede pedirla cualquier interesado; así se venía haciendo en la práctica anterior (incluso el Registrador prefería que la petición procediese del titular registral que sí fue parte en el contrato, pues el compromiso y responsabilidad de éste al declarar que el derecho no se había ejercitado eran mayores que cuando la declaración la hacía un tercero posterior, cuyo único interés era la cancelación y que ignoraba, y quería seguir ignorando, las vicisitudes extrarregistrales del derecho sustantivo).

3. CADUCIDAD DE LA «CONDICION RESOLUTORIA EXPLICITA»

El artículo 177.2 RH regula la que llama cancelación por caducidad de la «condición resolutoria explícita»; ésta es su doctrina: (el texto que sigue es literal, aunque se cambie y mezcle el orden de las frases y párrafos, para dejar estrictamente lo que se refiere a «condición resolutoria»): *los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley se cancelarán por caducidad cuando hayan transcurrido, salvo que las partes pacten un plazo más breve, quince años, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento; para llevar a cabo la cancelación se hará la conveniente petición expresa por parte del titular registral que no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar, presentando instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador.*

1. La supuesta caducidad. El artículo 177 RH, insistiendo en su error inicial, no se apoya en la presunción de extinción del derecho, no quiere referirse a caducidad de derechos sustantivos, sino a caducidad de asientos: *los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado, a que se refiere el artículo 11 de la Ley, se cancelarán por caducidad...*

Se trataría, pues, de una caducidad del asiento registral en la parte que recoge la «condición resolutoria», o sea, de extinción de la protección registral; que no cuestiona, como se ha visto que dice la Exposición de Motivos, la subsistencia extrarregistral de la «condición resolutoria»; pero es que la «condición resolutoria explícita» del artículo 11 LH, si no está inscrita, ya no es la «condición resolutoria explícita» del artículo 11 LH, cuya esencia es la de afectar a terceros posteriores, sino que se convierte en la condición resolutoria tácita del artículo 1.124 del Código Civil, eficaz únicamente entre las partes.

La caducidad opera *cuando hayan transcurrido, salvo que las partes pacten un plazo más breve, quince años*; es el plazo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción (art. 1.964 del Código Civil); pero ahí se acaba la coincidencia, porque no se trata de prescripción, o de presunción de prescripción, que sería lo lógico, sino de caducidad; que actúa aunque la prescripción se haya interrumpido, incluso aunque la «condición resolutoria» se haya ejercitado, si esa interrupción o ese ejercicio no se han hecho constar en el Registro de la Propiedad. (Véanse las observaciones hechas anteriormente sobre cancelación de asientos relativos a derechos que no se hayan extinguido.)

Los quince años se cuentan *desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro*; o sea, desde que procediera hacer el último pago o fracción del precio.

Los asientos caducados no producen efecto alguno; de manera que, transcurridos los quince años en las condiciones vistas, la posible resolución ya no afectará al tercero, aunque ese tercero haya adquirido e inscrito su derecho durante la vigencia de la «condición»; o sea, que una vez caducada la «condición», aunque el asiento esté formalmente vigente, ya no podrá inscribirse la resolución en perjuicio de tercero.

La caducidad y consiguiente cancelación no procederán cuando haya algún asiento *que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento*. El ejercicio del derecho o la reclamación judicial constarán normalmente a través de una anotación preventiva de demanda; en cuyo caso podrá cancelarse la «condición resolutoria» cuando, además del transcurso de los quince años, pueda cancelarse esa anotación por caducidad o por otro motivo. En cambio, si se trata de una modificación del título, por un nuevo pacto entre las partes, deberá

entenderse interrumpido el plazo de quince años, que, como ocurre en la prescripción, deberá contarse de nuevo, o sea, que no procederá la cancelación hasta transcurridos quince años desde la modificación.

2. El plazo pactado más breve. Los quince años vistos actúan *salvo que las partes pacten un plazo más breve*; se está refiriendo el artículo al pacto que adquirió carta de naturaleza en varias resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el pacto de duración determinada de la facultad resolutoria del vendedor; deben contemplarse principalmente dos resoluciones que marcan un camino, en aquellos tiempos tortuoso, pero felizmente concluido:

De la Resolución de 11-12-74 resulta que no sería admisible el pacto referido a la caducidad de la inscripción y consiguiente posibilidad de cancelación automática por el Registrador transcurrido el plazo convenido, «bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca, o de expedirse certificación de cargas, conforme al artículo 355 (hoy 353.3) RH»; porque la caducidad y cancelación de los asientos se rige por normas imperativas sustraídas a la libre disposición de los particulares.

Según la Resolución de 28-11-78, lo que cabe es prevenir «la posibilidad de cancelación de un asiento una vez que el derecho a que se refiere se encuentre extinguido o caducado, por haber vencido su plazo de vigencia y haber prestado su consentimiento anticipadamente la persona favorecida por la inscripción registral». Es decir, que el pacto ha de ser estructurado en el sentido de que la facultad resolutoria durará un determinado tiempo a partir de la fecha fijada para el pago total del precio y que, transcurrido ese tiempo sin que conste en el Registro de la Propiedad el ejercicio de la acción, podrá el dueño de la finca pedir la cancelación de la «condición».

Y debe observarse una diferencia curiosa (e injustificada) con la caducidad general del párrafo primero: tratándose de otros derechos (opción, por ejemplo), para cancelar es preciso que transcurra el plazo pactado y cinco años más; mientras que la «condición resolutoria» puede cancelarse al día siguiente de vencer el plazo.

3. La solicitud de cancelación. El Reglamento Hipotecario, que ha abordado tan decididamente una cancelación cuya necesidad era realmente sentida, se muestra al final riguroso en unos requisitos de cancelación que ya no parecen necesarios si el fundamento del precepto fuese el principio de legitimación:

Petición expresa por parte del titular registral que no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar; tal vez se pretende que la cancelación la pueda pedir el tercero, pero no el mismo comprador; como si hubiera una voluntad del Reglamento de que el compra-

dor quede sujeto indefinidamente a la «condición resolutoria»; pero esa voluntad resulta un tanto ingenua, porque el comprador está sujeto a la «condición resolutoria» con constancia registral o sin ella; o, en otros términos, el vendedor no necesita la inscripción de la «condición resolutoria» para hacerla valer contra el comprador, sino contra los terceros que puedan adquirir de éste; y esos terceros, transcurridos los quince años, quedan libres de la «condición», cancelada o no.

Instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador; la precaución se dirige, sin duda, a asegurar la condición anterior, es decir, que el que solicita la cancelación es, efectivamente, el titular registral que no haya sido parte en el acto.

En realidad, si la constancia registral de la «condición resolutoria explícita» hubiese caducado realmente, por dudosa declaración reglamentaria, por hechos objetivos fácilmente comprobables por el Registrador, la cancelación debería proceder a instancia de cualquier persona, incluso tácitamente, cuando se pida una certificación de cargas o cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, conforme al artículo 353.3 RH; y si pudiera pedirlo cualquier interesado, resultaría superfluo pedir la legitimación de la firma o la ratificación ante el Registrador. Pero es que ocurre lo mismo si la cancelación no es por propia caducidad del asiento, sino por presunción de prescripción de la facultad de resolver basada en la no constancia registral de su ejercicio.

4. CANCELACION DE LA HIPOTECA

La cancelación por caducidad legal de hipotecas se limita en la Ley Hipotecaria al caso concreto de la Disposición Transitoria 3.^a LH: *Caducarán las inscripciones de hipoteca que en 1 de enero de 1945 cuenten con más de treinta años de antigüedad a partir de la fecha del vencimiento del crédito sin haber sufrido modificación, si dentro del plazo de dos años, contados desde el referido día 1 de enero de 1945, no han sido novadas, interrumpida su prescripción o ejercitada debidamente la acción hipotecaria, y asimismo, las que, constituidas con anterioridad a dicho día, vayan cumpliendo en lo sucesivo los treinta años de antigüedad, con las mismas condiciones y requisitos;* esta caducidad no se extiende nunca en la Ley a hipotecas constituidas a partir de 1945 (que es cuando empezó a regir la reforma hipotecaria de 1944).

Pero el artículo 177 RH ha ampliado notablemente el supuesto (la redacción que sigue respeta la letra del Reglamento, pero está arreglada para centrarla en el derecho de hipoteca): *Respecto de las hipotecas en garantía de*

cualquier clase de obligación, se cancelarán por caducidad cuando hayan transcurrido, salvo que las partes pacten un plazo más breve, veinte años, contados desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad, según el Registro, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. Para llevar a cabo la cancelación se hará la conveniente petición expresa por parte de titular registral que no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar, presentando instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. La cancelación practicada llevará consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad, sin necesidad de ulteriores requisitos.

Pueden hacerse sobre la cancelación de la hipoteca las mismas reflexiones hechas anteriormente a propósito de la condición resolutoria, sobre los siguientes extremos:

1. La supuesta caducidad del asiento. Sigue el criterio del Reglamento sobre la supuesta caducidad del asiento «al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente»; con el agravante aquí de que el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca hace que extrarregistralmente ocurra lo mismo que ocurra en el Registro: si se cancela el asiento de hipoteca, la hipoteca deja de existir en la realidad extrarregistral como tal hipoteca. También resultaría más fructífero en principio de legitimación, la presunción de que la hipoteca no se ha ejecutado y, por tanto, se ha extinguido la acción hipotecaria.

2. El plazo pactado más breve. El artículo 177 RH admite también la posibilidad de un plazo pactado para el ejercicio de la acción hipotecaria más breve que los veinte años de prescripción; posibilidad que también viene de la mano de algunas resoluciones de la Dirección General:

Según la Resolución de 31-7-89, la cláusula que fija una duración al derecho de hipoteca permite, pasado el tiempo fijado, deducir la extinción del derecho inscrito y posibilita la extinción del asiento, al amparo del artículo 2.2 LH, en virtud de petición del interesado acompañada del mismo título que lo motivó.

Pero también ha dicho la Dirección que es necesario que aparezca con claridad que las partes han pactado un supuesto automático de caducidad; no basta, pues, la expresión de que la hipoteca tiene «una duración de cinco años» (Resolución de 6-2-92) o que el plazo de duración de la hipoteca es improrrogable, lo que no autoriza a entender que, transcurrido el mismo, ha quedado extinguida la hipoteca automáticamente (Resolución de 18-5-92); como dijo la Resolución de 17-10-94, no puede confundirse ese plazo de duración del derecho de hipoteca, cuyo transcurso faculta al dueño de la finca

a pedir la cancelación, con el plazo en que pueden surgir las obligaciones garantizadas; en este caso, se trata de hipoteca condicional y sólo puede cancelarse sin consentimiento de su titular si se acredita fehacientemente que en la fecha fijada como término para la garantía hipotecaria no había nacido la obligación.

La Resolución de 22-6-95, aconseja «que al tiempo de fijar el plazo de duración de la hipoteca se estipulase igualmente un margen temporal a contar desde el término de aquél, para el reflejo temporal del inicio de la ejecución de modo que, una vez transcurrido éste sin que dicho reflejo se hubiera producido, pudiera cancelarse la hipoteca por simple solicitud del propietario gravado».

3. La solicitud de cancelación. Según el Reglamento la petición de cancelación de la hipoteca debe proceder igualmente del *titular registral que no haya sido parte* en ella; cierto que éste tendría más dificultades para conseguir una cancelación «normal», es decir, por carta de pago, que el titular que fue parte; pero lo decisivo debe ser la situación de inactividad del acreedor que refleja el Registro, y no la comodidad del titular de la finca.

PEDRO AVILA NAVARRO
Registrador de la Propiedad de Barcelona