**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 23**

**EXTINCIÓN DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS: SUS CAUSAS Y FORMALIDADES DE LA CANCELACIÓN. EXTINCIÓN PARCIAL. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LAS HIPOTECAS LEGALES.**

**EXTINCIÓN DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS: SUS CAUSAS Y FORMALIDADES DE LA CANCELACIÓN.**

La doctrina suele clasificar las causas de extinción de la hipoteca en dos grupos:

1. Causas que tienen su origen en la extinción de la obligación garantizada, dado el carácter accesorio del derecho de hipoteca, lo que da lugar a que la extinción del crédito garantizado por las causas del artículo 1156 del Código Civil de 24 de julio de 1889 produzca indefectiblemente la extinción de la hipoteca, salvo los efectos derivados de la fe pública registral a favor de un tercer cesionario del crédito hipotecario extinguido pero formalmente subsistente en el Registro de la Propiedad y exceptuada la prescripción.
2. Causas independientes de la obligación, que son las siguientes:
3. Renuncia del titular de la hipoteca, la cual está amparada por la regla general del artículo 6.2 del Código Civil y está sujeta a los límites de dicho precepto.

Conforme se desprende del artículo 82 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, para que surta efectos respecto de tercero la renuncia debe ser expresa y realizada en escritura pública, puesto que de lo contrario no podrá procederse a la cancelación registral de la hipoteca.

1. Acuerdo extintivo entre acreedor y propietario, no siendo necesario, si el propietario es persona distinta del deudor, el consentimiento de este último.
2. La pérdida material o jurídica de la cosa o la extinción del derecho real gravado, sin perjuicio de la aplicación del artículo 110.2 de la Ley Hipotecaria, que entiende hipotecadas con la finca aunque no se mencionen en el contrato, y siempre que correspondan al propietario, las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca, y, asimismo, las procedentes de la expropiación de los inmuebles.
3. La ejecución hipotecaria, ya que la hipoteca se extingue cuando el acreedor ejercita su derecho de realización de valor a través de los procedimientos estudiados en el tema anterior del programa.
4. La purga o liberación derivada de la ejecución de una hipoteca preferente, si bien las cargas o gravámenes del mismo rango que el ejecutado no quedan extinguidos por dicha ejecución.
5. La confusión de derechos en caso de que el acreedor hipotecario adquiera el bien o derecho hipotecado.
6. La expiración del plazo por el que se constituyó o el cumplimiento de la condición resolutoria que le afecte.
7. La denuncia del hipotecante en las hipotecas por debito ajeno en que el hipotecante está facultado para retirar, renovar, resolver o dejar sin efecto la hipoteca constituida, pacto que según la doctrina resulta lícito.
8. La prescripción y caducidad, que estudiaré más adelante.

Por otro lado, a pesar de su extinción extrarregistral, la hipoteca seguirá teniendo existencia registral mientras no sea cancelada formalmente por los medios oportunos, pudiendo ser la extinción, en consecuencia, inoponible frente terceros. Así resulta de:

1. El artículo 76 de la Ley Hipotecaria, que dispone 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 persona”.
2. El artículo 144 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos”.

La extinción tabular de la hipoteca se produce de las siguientes formas:

1. En caso de pago o cumplimiento de la obligación garantizada, el artículo 179 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 dispone que “aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o (sus causahabientes o representantes legítimos), o, en su defecto, en virtud de ejecutoria”, mientras que el artículo 174 del Reglamento Hipotecario dispone que “será necesaria nueva escritura para la cancelación (…) cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción”.
2. En caso de pérdida material o jurídica de la cosa gravada o extinción del derecho real hipotecado, la cancelación se logrará, sin necesidad del consentimiento del acreedor, mediante la presentación del documento que acredite el hecho determinante de la extinción, acompañado en su caso del que justifique haberse percibido o consignado el importe de la indemnización a que hubiere lugar.

En esta línea, el artículo 175 del Reglamento Hipotecario contempla los requisitos formales de la cancelación para casos particulares de extinción del derecho hipotecado, como el usufructo, concesiones administrativas, bienes sujetos a condición resolutoria, bienes litigiosos o la subhipoteca.

1. En caso de ejecución judicial de la hipoteca o purga o liberación de una hipoteca preferente, bastará presentar el mandamiento en que así se ordene.
2. En caso de confusión, el artículo 190 del Reglamento Hipotecario dispone que no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada. Si la cancelación no se hubiere efectuado de esta forma, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado

**EXTINCIÓN PARCIAL.**

Dispone el artículo 122 de la Ley Hipotecaria que “la hipoteca subsistirá integra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido”.

Por ello, la extinción parcial requiere de la renuncia del acreedor hipotecario o del acuerdo de éste con el propietario, por el que se libere una porción de la finca hipotecada o un elemento accesorio de la misma o por el que se reduzca el importe de la obligación asegurada.

No obstante, el artículo 127 de la Ley Hipotecaria prevé una especialidad en caso de ejecución de una hipoteca constituida en garantía de un crédito pagadero en varios plazos, ya que vencido alguno de éstos se puede proceder ejecutivamente a su efectividad, quedando subsistente la hipoteca respecto de los otros plazos.

**PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA.**

Disponen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria que la acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada.

Deben hacerse las siguientes consideraciones sobre la prescripción de la acción hipotecaria:

1. El plazo de veinte años no parece *prima facie* compatible con el hecho de que la acción personal del crédito prescriba a los cinco años según el propio artículo 1964 del Código Civil, incompatibilidad salvada por la generalidad de la doctrina entendiendo que el plazo de veinte años se refiere al crédito hipotecario, no a la acción hipotecaria propiamente dicha, ni tampoco a la acción personal, o, lo que es lo mismo, que si el crédito está garantizado con hipoteca el plazo de prescripción no es el general de cinco años, sino el especial de veinte.
2. La acción hipotecaria puede ser ejercitada, comenzando entonces el cómputo del plazo de prescripción, en el momento del vencimiento o exigibilidad del crédito garantizado.
3. La prescripción no puede ser apreciada de oficio por el registrador, sino que requiere resolución firme en procedimiento judicial o expediente de liberación de cargas y gravámenes, habiendo anulado el Tribunal Supremo el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, que permitía la cancelación de oficio transcurridos veinte años desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro
4. Son causas especiales de interrupción de la prescripción la prórroga del plazo de devolución del préstamo, el pago de parte del capital de la deuda y el abono de intereses.
5. La cancelación por prescripción exige el consentimiento del titular registral y, en su defecto, resolución dictada en procedimiento judicial en el que debe ser alegada como excepción, no pudiendo ser apreciada de oficio por el Tribunal.

Distinta de la prescripción es la caducidad, que puede tener su origen tanto en la ley como en la voluntad de los particulares y puede ser apreciada de oficio por el registrador, aunque en virtud del principio de rogación la cancelación deba practicarse en virtud de solicitud de parte interesada.

A la caducidad se refiere el artículo 82 de la Ley Hipotecaria al establecer que las inscripciones o anotaciones preventivas podrán ser canceladas sin resolución judicial o consentimiento del titular registral 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.

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado 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 la 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 hipoteca.

Por último, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria regula el expediente de liberación de cargas y gravámenes, que se aplicará para cancelar hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

**EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE HIPOTECAS LEGALES.**

La extinción y cancelación de las hipotecas legales se rige por las reglas de las voluntarias con las siguientes especialidades:

1. Cuando la hipoteca se extingue por pérdida de la cosa o causas análogas surge el derecho del beneficiario a exigir la constitución de otra hipoteca para asegurar el cumplimiento de las obligaciones pendientes.
2. La extinción por prescripción se produce con frecuencia en tiempo muy distante de aquél en el que la hipoteca se constituyó, pues ésta garantiza obligaciones de largo tracto.
3. Existen supuestos especiales de extinción parcial, como cuando en el caso de hipoteca por razón tutela el juez acuerde la reducción de la garantía hipotecaria constituida.
4. Las hipotecas legales no se extinguen por vencimiento del término o cumplimiento de condición resolutoria, que no existen en estas garantías.
5. Respecto a su extinción tabular, el artículo 164 de la Ley Hipotecaria dispone que las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubiesen constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024