

los antecedentes ya hemos apuntado, es una deuda de valor de características especiales.

La hija tiene derecho a percibir determinado valor, y por eso el Juez ha señalado una cláusula de estabilización de la pensión, que en este caso es el IPC (índice de precios al consumo) (3). Cláusula que en determinados casos podría resultar inequitativa si aconteciesen variaciones en las necesidades de la hija o en la fortuna del padre, pero que en el caso de autos no concurren. Y ello porque en ningún momento se demostró que la fortuna considerable del padre hubiera disminuido ni tampoco se hubiera producido alteración en el *status* de la hija, no obstante haber trabajado unos meses, como tampoco que sus circunstancias vitales no habían variado esencialmente, manteniéndose la situación anterior y por ello persistían las necesidades de la demandada, que actualizan su derecho a recibir los alimentos a los que se obligó el recurrente, pues no se probó debidamente que contara con recursos propios y suficientes. No se dan los supuestos previstos en los números 3.º y 5.º del artículo 152.

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

### 1.3. Derechos reales

Por MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN A TÉRMINO INCIERTO DE EXIGIBILIDAD.—PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y ACCESORIEDAD DE LA HIPOTECA. CANCELACIÓN POR EL ARTÍCULO 82.5 LH. (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2003.)*

*Antecedentes.*—Se otorga una escritura de constitución de hipoteca unilateral en garantía de una deuda con la Agencia Tributaria, consecuencia de una liquidación que se ha recurrido ante el Tribunal Económico Administrativo que, a su vez, exigió la constitución de dicha hipoteca para suspender la liquidación. La hipoteca se constituye con un plazo de vencimiento de diez años desde el otorgamiento de la escritura. Posteriormente, mediante una segunda escritura se modifica la suma garantizada y el vencimiento respecto al cual se determina que «a los efectos de la acción hipotecaria se constituye con duración indefinida en tanto no se resuelva la reclamación». Por último, una tercera escritura vuelve a modificar el pacto de duración de la garantía, diciéndose que «la hipoteca tendrá vigencia el tiempo que dure el acuerdo de suspensión del pago de la deuda, o sea, hasta la resolución definitiva por el Tribunal Económico Administrativo...».

El Registrador rechaza la inscripción solicitada por no quedar establecido un plazo de vencimiento de la garantía hipotecaria.

---

(3) No olvidemos que siendo el objeto del derecho de alimentos la satisfacción de las necesidades de la hija, si el dinero con que se paga la pensión pierde poder adquisitivo serán necesarias más unidades monetarias para satisfacer las mismas necesidades.

La DGRN entiende que no es la hipoteca la que se constituye con carácter indefinido, desconociéndose su vencimiento, sino la obligación que se garantiza, que queda sometida a término indefinido de exigibilidad, estableciendo la siguiente:

*Doctrina.*—Por la accesoriidad de la hipoteca, lo normal es que ésta viva mientras lo haga la obligación garantizada, y que no tenga un plazo de duración autónomo; aunque nada impide que pueda tener cierto grado de independencia, de suerte que pueda establecerse un plazo de duración para la misma, llegado el cual, ésta se extinga permaneciendo vigente la obligación que se garantizaba sin cobertura real.

Por otra parte, la hipoteca es hábil para garantizar todo tipo de obligaciones: puras, condicionales o sujetas a término incierto o cierto, por lo que de garantizar un tipo de estas obligaciones, la hipoteca podría constituirse válidamente. Pero, además, en el presente caso, la obligación ya existe (la deuda tributaria), solamente queda sometida a término incierto su exigibilidad (cuando recaiga resolución firme en el procedimiento iniciado), día que ha de llegar aunque se desconozca cuándo. Se cumple perfectamente con el principio de especialidad y accesoriidad, por lo que es posible inscribir la hipoteca solicitada.

Cuestión distinta será la cancelación de la hipoteca en virtud del artículo 82.5 LH, para la cual será necesario que conste en el Registro la fecha del cómputo del plazo en ella previsto; por lo tanto, será necesario que se haga constar cuándo es exigible dicha obligación garantizada, pues sólo entonces podrá transcurrir el plazo necesario y proceder a su cancelación.

## COMENTARIO

En el problema que aborda esta Resolución se ponen de manifiesto, una vez más, cuestiones relativas al principio de determinación registral, pero, en ese caso, unido a la accesoriidad de la hipoteca con respecto al crédito que garantiza.

En concreto, se pretende dar respuesta al hecho de si se puede inscribir una garantía hipotecaria sin establecerse un plazo determinado de vencimiento de la obligación que garantiza, ni el de duración de la propia garantía. Esto es lo que entiende el Registrador cuando se le presentan las escrituras de modificación de hipoteca, en las que se recoge, en primer lugar, un vencimiento de diez años desde la escritura; y posteriormente se establece que: «a los efectos de la acción hipotecaria, la hipoteca se constituye con una duración indefinida en tanto no se resuelva la reclamación...»; corroborándose en la tercera escritura presentada que «la hipoteca tendrá de vigencia el tiempo que dure el acuerdo de suspensión del pago de la deuda, es decir, hasta la resolución definitiva por el Tribunal Económico-Administrativo Central».

Entiendo que, así planteados los hechos, y con respecto a una posible hipoteca de duración indefinida, el criterio del Registrador es más que razonable, pues sería contrario a todos los principios hipotecarios el pretender establecer una garantía de esta clase, dificultando, entre otras cosas, su posible ejecución, que quedaría también indefinida. Esto no traería sino incertidumbre para los terceros y el propio deudor hipotecario, que desconocerían el momento en el que el acreedor puede realizar su derecho de garantía, y

asimismo, y como consecuencia, se impide conocer cuando prescribe la acción hipotecaria, o incluso caduca el propio derecho de hipoteca.

La hipoteca es un derecho (como todos los inscribibles en el Registro de la Propiedad, pero en ella con especial virulencia si cabe) que debe quedar perfectamente determinada, para dar debido cumplimiento al principio de especialidad, y como bien dice el artículo 9.2 LH, entre otras cosas debe quedar perfectamente determinada su duración. Sería impensable que no se concretara su duración, pues no podríamos pensar en un gravamen que gravitara sobre la finca de manera indefinida.

No obstante, la DGRN entiende (deduciendo de la propia argumentación del Registrador) que no es indefinido el plazo de la hipoteca sino el de la obligación; en concreto se trata de un término indefinido de exigibilidad. En este caso, el Centro Directivo no encuentra obstáculo para admitir una hipoteca que garantice una obligación sometida a término, ya que es bien sabido que la hipoteca puede garantizar cualquier tipo de obligaciones (art. 1.861 del CC y 105 LH). En concreto, esta hipoteca garantizaría una obligación sometida a término de exigibilidad incierto: día que ha de llegar aunque se desconozca cuándo; cuando recaiga la Resolución, que ineludiblemente ha de llegar.

Si planteamos las cosas desde esta perspectiva, puedo compartir tesis de la Dirección General; sin embargo, hay que señalar que el vencimiento de la obligación garantizada, no puede dejarse «sin más» en el aire, pues es uno de sus elementos imprescindibles, pues sólo entonces se hace exigible, y sólo entonces se activará la función de garantía de la hipoteca llegado el incumplimiento, y se iniciará el plazo de prescripción de la acción hipotecaria (art. 128 LH). Además, la obligación, al estar garantizada con hipoteca, accede al Registro de la Propiedad unida al derecho real, y por eso debe constar en el Registro perfectamente identificada y concreta, pues le afecta el principio de especialidad o determinación, al formar parte de ese crédito hipotecario (1). Por eso, no puede «desconocerse» ese elemento fundamental en la misma, que es la fecha de vencimiento, y creo que una obligación de duración indefinida iría en contra del principio de especialidad y no debería inscribirse. Por lo menos, ese día del vencimiento deberá ser determinable, y, desde luego, habrá que hacer constar el hecho determinante del vencimiento (en este caso, la Resolución) en cuanto se produzca, conforme a lo establecido en los artículos 144 LH y 240 RH, pues de otro modo, tengo serias dudas de que esa obligación de vencimiento indeterminado *a priori*, pudiera ser inscribible.

Por eso, creo que la concreción y estipulación del momento del vencimiento de la obligación asegurada es necesario siempre, y si existen vencimientos parciales, es preciso que se concrete cada uno de ellos (Resolución de 19 de febrero de 1990).

Además, como dice PEÑA BERNARDO DE QUIRÓS (2), hay que señalar que no puede hacerse depender el vencimiento de la obligación garantizada de «cualquier evento que a las partes se les ocurra estipular», a fin de no agravar, sin justificación suficiente, la carga que la hipoteca supone, y no obstaculizar el

---

(1) En este sentido, véase las siguientes Resoluciones que exigen que la obligación garantizada con hipoteca quede perfectamente descrita con relación a todos sus elementos y características en el Registro: 4 de julio de 1984; 22 de marzo de 1988; 26 de mayo de 1986; 23 de diciembre de 1987; 3 de octubre de 1991; 21 de diciembre de 1991.

(2) Véase PEÑA BERNARDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, tomo II, CER, Madrid, 2001, págs. 134-137.

tráfico inmobiliario y el crédito territorial; pues, como bien explica este autor, «la hipoteca se constituye ordinariamente para obtener del acreedor un dinero del que podrá disponerse porque no habrá que devolverlo hasta que llegue un determinado día; y no para tener que guardar el dinero que se recibe ante la eventualidad de que se produzca el vencimiento de la obligación por una causa cualquiera que no tenga, para producir tal efecto incluso para terceros poseedores, suficiente justificación». Así, considera que el vencimiento de la obligación no puede hacerse depender del incumplimiento de cualquier otra obligación, o de acontecimientos que, aunque revelen una posible crisis del deudor, no disminuyen por sí la garantía hipotecaria: embargo de bienes del deudor, embargo de la finca hipotecada.

Es cierto que en el caso que se analiza, el vencimiento en sí mismo no se hace depender de ninguna condición o evento sin justificación, pues se trata de una obligación a término, y por tanto el día en que recaiga la Resolución llegará, pero la incertidumbre de en qué momento se producirá continúa, y por eso, creo aplicables las palabras de PEÑA que acabo de recoger, situando al deudor y terceros en una situación que, en cierto modo, no les favorece.

No obstante, considero que la DGRN tiene razón, y puede inscribirse esta hipoteca en garantía de obligación a término, pero considero absolutamente imprescindible la constancia en el Registro del momento en que se produce tal Resolución para dar debido cumplimiento a lo establecido por el principio de especialidad registral y para poder dar comienzo al cómputo de los plazos de la prescripción de la acción hipotecaria, tal y como señala la DGRN, y solicitar la cancelación de la hipoteca conforme al artículo 82.5 LH.

Si no se hiciera así, y no pudiéramos considerar determinable ese momento del vencimiento de la obligación, dudo que en virtud del principio de determinación y accesoriedad de la hipoteca, ésta pudiera llegar a inscribirse, ya que no me parece admisible una hipoteca en garantía de una obligación con plazo de vencimiento absolutamente indefinido, o lo que es lo mismo, indeterminado.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA.—EFICACIA IPSO IURE DE LA CADUCIDAD. PRESUPUESTO DE LA CANCELACIÓN.* (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2003, que reitera la doctrina de: RRDGRN 26, 27, 29 DE JUNIO Y 27 DE JULIO DE 1998; 9 DE DICIEMBRE DE 1999; 24 DE OCTUBRE DE 2003; 3 DE SEPTIEMBRE DE 2002; 28 DE FEBRERO DE 2001; 13 DE JULIO DE 2000; 5 DE JUNIO DE 2000; 25 Y 26 DE MAYO DE 2000; SSTs DE 30 DE MARZO DE 1983; 16 DE JUNIO DE 1998.)

*Antecedentes.*—Un mandamiento de prórroga de anotación preventiva de embargo se presenta a liquidar en la Oficina Liquidadora aneja al Registro de la Propiedad, número 1 de Benidorm. La Procuradora entiende que desde esa oficina se remitirá al Registro número 2 de dicha población (el que corresponde a la finca embargada). Esto no ocurre, y cuando se presenta el mandamiento en el Registro, la anotación a cuya prórroga se refiere ya ha caducado, por lo que el Registrador deniega la prórroga y su inscripción.

*Doctrina.*—La DGRN repite la doctrina que reiteradamente ha puesto de relieve en las resoluciones y sentencias citadas, afirmando que la caducidad de