



Prescripción y caducidad en Derecho Registral



Nuria Díez Ortañón • Abogado. Bufete Centro de Estudios Legales

En breve

El mero transcurso del tiempo produce diversos efectos jurídicos, entre los que se encuentran la caducidad y prescripción. Como ya es sabido la diferencia entre caducidad y prescripción radica en que la segunda es susceptible de interrupción mientras que la primera no. Así, en la caducidad el tiempo se computa desde el nacimiento del derecho o facultad y su transcurso determina su extinción, en cambio, en la prescripción el tiempo se computa desde que hay inactividad del derecho o facultad. Traslado estos conceptos al ámbito del Derecho Registral, podemos decir que la caducidad deja sin valor alguno un asiento registral por el mero transcurso del tiempo fijado legalmente. Ello no significa que el derecho manifestado por un asiento registral caducado deje de existir sino que, únicamente, pierde valor el asiento (exceptuando las inscripciones o anotaciones con valor constitutivo) y, por tanto, la anotación o inscripción que del referido derecho se haya llevado a cabo en el registro.

1 CADUCIDAD EN LA LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIO

El efecto de la caducidad es automático, es decir, no necesita de presentación de solicitud alguna, ni del consentimiento del titular registral, ni de mandato judicial, el propio **Registrador podrá apreciar de oficio** la caducidad de un asiento. Sin embargo, y por lo que respecta a la prescripción el Registrador necesitará una declaración del interesado o una resolución judicial o administrativa que así lo manifieste.

1.1. Caducidad del asiento de presentación

En el momento en que ingresa en el Registro un **título que puede ser objeto de inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal** el Registrador extiende en el libro

diario el asiento de presentación. Conforme dispone el art. 249 de la LH los asientos del diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, entre otras cosas, la hora de su presentación. Este hecho tiene una especial relevancia por cuanto el **orden de prioridad** que otorgue el asiento de presentación al ingreso de un título en el Registro será el que, de llevarse a cabo la inscripción que causó ese asiento de presentación, tenga definitivamente. Así, **en el supuesto de que nos encontremos con dos títulos que han accedido al Registro en la misma fecha, se atenderá a la hora de presentación de cada uno de ellos para determinar la prioridad entre las respectivas inscripciones.** Ello se desprende de lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la LH.

A fin de salvaguardar el principio de prioridad la legislación hipotecaria permite que puedan acceder al Registro y causar un asiento de pre-

sentación aquellos títulos sobre los que no se hayan satisfecho los impuestos que gravan los actos o contratos que contienen, y/o bien aquellos que adolezcan de defectos subsanables, sin perjuicio de que una vez extendido el asiento de presentación retire el presentante o interesado el documento a fin de satisfacer los impuestos y/o subsanar los defectos que pudiera contener. Así se desprende del art. 427 del RH el cual dispone: "...También podrán retirar el documento para satisfacer los impuestos o para subsanar defectos", y del art. 255 de la LH. La devolución del título será puesta de manifiesto por el Registrador extendiendo nota al margen del asiento de presentación expresiva de la devolución.

A.- Vigencia del asiento de presentación

El **plazo de vigencia del asiento de presentación** es de **sesenta días hábiles** contados desde el día siguiente al de su fecha (arts. 17 y 255 de la LH y 108, 111 y 434 del RH).

No debe confundirse el plazo de vigencia del asiento de presentación con el plazo máximo para calificar que la LH concede al Registrador, así, el art. 18, párrafo segundo, de la LH establece que "El plazo máximo para inscribir será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación o, si hubiese sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, **desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente**". Ello no obstante, este plazo no es en ningún caso un plazo sometido a caducidad pues el propio párrafo tercero del art. 18 prevé que, **transcurrido el plazo de quince días sin que haya tenido lugar la inscripción, el interesado pueda instar del Registrador** ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el **termino improrrogable de 3 días**

Sumario

1.- Caducidad en la Ley y Reglamento Hipotecario
1.1.- Caducidad del asiento de presentación
A.- Vigencia del asiento de presentación
B.- Prórroga del asiento de presentación
1.2.- Caducidad de las anotaciones
A.- Vigencia de las anotaciones
B.- Prórroga de las anotaciones
C.- Cancelación de las anotaciones
1.3.- Caducidad de las inscripciones
1.4.- Caducidad convencional de derechos inscritos
A.- La condición resolutoria en la compraventa: caducidad convencional y legal
B.- La hipoteca: caducidad convencional y legal
C.- La opción de compra
2.- Prescripción
2.1.- Adquisitiva
A.- Usucapión secundum tabulas.
B.- Usucapión contra tabulas.
2.2.- Extintiva

>>> **El efecto de la caducidad es automático: no necesita de presentación de solicitud alguna, mientras que en la prescripción el Registrador necesitará una declaración del interesado o una resolución judicial o administrativa** <<<

o bien se acuda al **sistema de sustituciones** previsto en el art. 275 bis de esta Ley.

Nos encontramos, por tanto, que si bien la vigencia del asiento de presentación se extiende a los sesenta días hábiles siguientes al día que se extienda, transcurridos los cuales el asiento deja de existir, dentro de esos sesenta días hábiles la LH con-

cede al Registrador un plazo de quince días para que proceda a inscribir el título causante del asiento de presentación.

En el **supuesto de títulos presentados por correo, el asiento de presentación se extenderá en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día**, por lo que el plazo de sesenta

>>> RESOLUCIONES DE LA DGRN

- **Vigencia Asiento de Presentación:** Resoluciones de 5 de mayo de 1998 y 10 de enero de 2000.
- **Caducidad de anotaciones preventivas:** Resoluciones de 13 de julio de 2000 y 30 de octubre de 1999.
- **Prórroga de anotaciones preventivas:** Instrucción de 12 de Septiembre de 2000 (BOE nº 306, de 22 de diciembre).
- **Computo del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas:** Resolución de 5 de junio de 2000.
- **Caducidad convencional de condición resolutoria:** Resolución de 21 de septiembre de 2002.
- **Caducidad convencional de hipoteca:** Resolución de 23 de septiembre de 1987 y 31 de julio de 1989.
- **Opción de compra:** no admisión de cancelación del asiento por caducidad: Resoluciones de 27 de marzo de 2000, 30 de julio de 1990 y 23 de abril de 2003.

días hábiles empezará a contar desde el día siguiente al que se proceda a la apertura del correo que contiene el título objeto de presentación momento en el cual se extenderá el correspondiente asiento.

El art. 436 del RH nos dice que **transcurridos los sesenta días hábiles sin que se haya despachado el documento, tomado anotación preventiva por defecto subsanable o se haya interpuesto recurso, el asiento caduca**, es decir, pierde su valor, se extingue. Ello provocará **la cancelación de oficio de dicho asiento** que se hará **por nota marginal**.

La **interposición de un recurso gubernativo frente a una calificación desfavorable** supone dejar **en suspenso no sólo el cómputo de la vigencia del asiento de presentación** cuya calificación se recurre, sino también la de aquellos otros asientos de presentación relativos a **títulos contradictorios o conexos** (Resoluciones de la D.G.R.N. de 5 de mayo de 1998 y 10 de enero de 2000) entre otras.

En el supuesto de que **la devolución del documento defectuoso, una vez subsanados los defectos, se realice con posterioridad**

a que haya caducado el asiento de presentación, requerirá **nueva presentación** y, en consecuencia, causará nuevo asiento de presentación, luego de producirse la inscripción del título se hará con fecha del último asiento de presentación y no del anterior (art. 111 RH). Con ello quiere decirse que habiendo transcurrido los sesenta días hábiles en la forma establecida por la ley sin que se presente el documento ya subsanado el asiento caduca, deja de producir efectos jurídicos, por lo que de presentarse nuevamente el título éste causará nuevo asiento y **en ningún caso se conservará la prioridad registral concedida por el primer asiento ya caducado**.

Cabe hacer alusión a la vigencia del asiento de presentación en aquellos supuestos en que **el título se presenta directamente por el Notario autorizante del mismo al registro por el sistema de telefax** y en aquellos otros en que el título se presenta, también a través de telefax, por órganos judiciales o autoridades administrativas. En este sentido el art. 418.4 y 5 del RH establece que **“el asiento de presentación que se extienda caducará si en el plazo de los diez días hábiles siguientes no**

se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó”. En el supuesto de resoluciones judiciales o administrativas deberá presentarse el original de la resolución o testimonio de la misma en el referido plazo de diez días.

B.- Prórroga del asiento de presentación

Hemos hecho referencia al plazo de vigencia del asiento de presentación, ahora bien ello no empece para que en determinados supuestos, previstos legalmente, este plazo pueda ser objeto de prórroga. Así el art. 255 de la LH y los arts. 97,109, 111 y 432 del RH tratan diversos supuestos que van a ser objeto de estudio a continuación:

B.1.- Prórroga por razón del pago de impuestos

El art. 255 de la LH prevé, en su último párrafo, una prórroga del asiento de presentación cuando dice **“En el caso de que por causa legítima debidamente justificada no se hubiera pagado el impuesto dentro de los sesenta días, se suspenderá dicho término hasta que se realice el pago, expresándose esta suspensión por nota marginal en el asiento de presentación, la cual se extenderá siempre que al Registrador no le conste la certeza del hecho, en vista del oportuno documento acreditativo. En estos casos el asiento de presentación caducará a los ciento ochenta días desde su fecha.”**

El art. 432.b) R.H. contempla el supuesto referido a la retirada del documento para el pago de impuesto y dice **“En el caso de retirada del documento para pago de impuestos sin que se haya devuelto al interesado por la correspondiente Oficina de Gestión. En este caso, a instancia del presentante o del interesado, formulada por escrito, acompañada del documento justificativo de aquella circunstancia y presentada en el Registro antes de la caducidad del asiento, se prorrogará éste**

>>> La presentación de documento defectuoso transcurrido los sesenta días hábiles del asiento de presentación, exigirá nuevo asiento y por tanto no se conservará la prioridad registral concedida por el primer asiento ya caducado <<<

hasta **ciento ochenta días desde su propia fecha**".

Para que el Registrador proceda a prorrogar el asiento de presentación deberá presentarse por parte del presentante o interesado una instancia explicativa de tal circunstancia a la que necesariamente deberá acompañar el documento que acredite el motivo por el que no se ha abonado el impuesto. Dicho documento será, normalmente, una certificación extendida por la Oficina Liquidadora. Ahora bien puede darse el supuesto de que el Registro sea a la vez Oficina Liquidadora en cuyo caso no será necesario la acreditación de tal extremo.

Por regla general, se acreditará el pago de los impuestos que gravan el acto o contratos sujetos a inscripción adjuntando la correspondiente carta de pago al título en el momento de presentación del mismo o durante la vigencia del asiento de presentación. La carta de pago quedará archivada en el Registro. Ahora bien, pudiera darse el caso de que el impuesto no haya sido objeto de autoliquidación por parte del sujeto pasivo sino que **el documento haya sido presentado directamente a la Administración para que la misma proceda a liquidar, en este último caso y como quiera que el tiempo transcurrido hasta que la Administración liquide pudiera ser superior a los sesenta días hábiles del asiento de presentación debería solicitarse la prórroga** del mismo en los términos que acabamos de exponer.

En cualquier caso, como quiera que se trata de "prorrogar" un asiento existente, el **escrito o instancia deberá ser presentada**

con anterioridad a que caduque el asiento de presentación, de lo contrario no podría prorrogarse un asiento que ya no existe por cuanto ha caducado.

B.2.- Prórroga por razón de anotación preventiva por defectos subsanables, recurso gubernativo contra la calificación del Registrador o demanda formulada ante los Tribunales de Justicia

El art. 111 del RH establece que en aquellos supuestos en que el título causante del asiento de presentación adolezca de defectos, el interesado podrá retirarlo y subsanar la falta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, pedir la anotación preventiva, recurrir contra la calificación del Registrador gubernativamente o formular demanda ante los Tribunales de Justicia.

Los supuestos contemplados son tres, a saber:

a) Anotación preventiva

El art. 42.9 de la LH prevé la posibilidad de que aquel que presente en el Registro un título el cual no pueda inscribirse por la existencia de defectos subsanables, por imposibilidad del Registrador, o bien porque el mismo haya iniciado de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento solicite la anotación preventiva de su derecho en el Registro.

Asimismo el art. 96 de la LH establece que *"la anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial."*

Con ello se pretende alargar los efectos del asiento de presentación puesto que puede darse el supuesto de que la subsanación del defecto existente sea de tal complejidad que requiera de un tiempo superior al de los 60 días hábiles de vigencia del asiento de presentación. En ese caso el interesado podrá solicitar que se anote preventivamente su derecho.

En definitiva, la anotación preventiva suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación y su plazo de vigencia, como hemos dicho, es de sesenta días computados a partir de la fecha en que se practica la anotación. Si el defecto se subsana la anotación se convierte en inscripción, si no se subsana transcurrido el plazo se cancelará. Ahora bien, como quiera que la anotación preventiva suspende el plazo vigencia del asiento de presentación y una vez practicada la anotación preventiva la misma tiene un plazo de vigencia de sesenta días hábiles desde que se practique, lo que en definitiva se está obteniendo de forma indirecta es prolongar los efectos del asiento de presentación, así si solicitamos y se practica la anotación preventiva el día hábil cincuenta posterior a que se haya extendido el asiento de presentación tendremos que el plazo de los sesenta días de vigencia del asiento de presentación se suspenderá y empieza a contar un nuevo plazo de sesenta días hábiles pero en este caso referido a la vigencia de la anotación preventiva.

El plazo de sesenta días de vigencia de la anotación preventiva podrá prorrogarse a ciento ochenta días hábiles por justa causa y en virtud de providencia judicial.

b) Recurso gubernativo

En el supuesto en que se interponga recurso gubernativo contra la calificación del Regis-

trador, tanto el término referido a la vigencia del asiento de presentación como el referido a la anotación preventiva del derecho, de haberse ésta solicitado y practicado, quedarán en suspenso **desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva.** Ello claro está siempre y cuando en el momento en que interponga el recurso gubernativo esté vigente el asiento de presentación y/o, en su caso la anotación preventiva pues de lo contrario no cabría suspender un asiento o una anotación ya caducada. En consecuencia y **al objeto de no perder la prioridad que el asiento de presentación concede es aconsejable interponer el recurso gubernativo**

Justicia en el plazo de sesenta días siguientes al de la fecha de presentación. En ese supuesto **el interesado podrá pedir la anotación preventiva de la demanda la cual se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación.**

B.3.- Prórroga de hasta quince días del asiento de presentación a efectos de calificación

La anterior redacción del art. 97 del RH concedía al Registrador un plazo de diez días a fin de que en el supuesto de que vigente el asiento de presentación de un título y retirado éste, se volviese a presentar el último día de vigencia del asiento de presentación en cuyo caso el Registrador dispondría de tan solo

anterior a la modificación del año 1998, del art. 97 del RH se ha ampliado en la actualidad a quince días, plazo éste acorde con el concedido al Registrador para calificar. Así el último inciso del párrafo segundo del art. 97, declarado expresamente en vigor por la STS de 31 de enero de 2001 dispone *“El plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, quedará prorrogado nuevamente por un período igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente a juicio del Registrador para permitir su inscripción.”*

El plazo de quince días se entenderá siempre días hábiles.

B.4.- Prórroga por inscripción previa de un documento presentado con posterioridad

El art. 432c) RH establece que *“en el caso de que para despachar un documento fuere necesario inscribir previamente algún otro presentado con posterioridad, el asiento de presentación del primero se prorrogará, a instancia de su presentante o interesado, hasta treinta días después de haber sido despachado el documento presentado posteriormente, o hasta el día en que caduque el asiento de presentación del mismo.”*

Este artículo prevé la posibilidad de que se presente con posterioridad un título cuya inscripción deba ser anterior a la del título presentado en primer lugar. Así en el supuesto en que se hayan producido **dos compraventas sucesivas sobre una misma finca primero deberá inscribirse la primera y luego la segunda a fin de respetar el tracto sucesivo.** En el supuesto de que acceda al Registro la segunda compraventa con anterioridad a la primera el asiento de presentación que cause esta segunda compraventa podrá ser prorrogado, a instancias de su presentante o interesado, por término de hasta treinta días después de haber sido despachada la

>>> **Las anotaciones preventivas que no sean objeto de prórroga caducan y dejan, por tanto, de tener efectos jurídicos aunque no hayan sido canceladas** <<<

dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación y en el supuesto de que se prevea que debido a la complejidad de la formulación del recurso el tiempo necesario para su interposición sea superior a la vigencia del asiento de presentación podrá solicitarse la anotación preventiva del derecho a fin de suspender el término del asiento de presentación y, en definitiva, alargar sus efectos.

Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto se deberá, en todo caso, respetar el plazo de 3 meses que el RH en su art. 113 establece para interponer el recurso gubernativo.

c) Demanda judicial

El art. 66 de la LH prevé que denegada la inscripción del título el interesado pueda presentar demanda ante los Tribunales de

unas horas para calificar el documento. Al objeto de evitar estas situaciones el art. 97.2 preveía que **si los documentos se aportaban dentro de los diez últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entendería prorrogado dicho asiento por un período igual al que faltase para completar los diez días.**

Este precepto fue modificado por R.D. 1867/1998 de 4 de septiembre en el cual en su art. 1º modificó el art. 97 del RH. A su vez la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3ª) de 31 de enero de 2001 ha declarado nulo de pleno Derecho el art. 1º del R.D. 1867/1998 de 4 de septiembre, en la medida en que modifica y redacta el párrafo 2º del art. 97 del R.H., salvo el último inciso, que se declara expresamente en vigor.

De la redacción actual se desprende que el plazo de diez días, al que hacía alusión la redacción

La cuestión de los daños morales

José M^a Ferrer Vicente

primera compraventa que accedió en segundo lugar o bien hasta el día en que caduque el asiento de presentación.

B.5.- Prórroga por presentación de mandamiento judicial en causa criminal

Preceptúa el art. 432 d) RH que *“en el caso de que vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa”*.

Este artículo contempla la adopción de una medida cautelar al objeto de evitar que el transcurso del tiempo habido entre el inicio y la terminación de la causa impida ejecutar la resolución que en su día recaiga.

Tal y como el propio artículo indica sólo podrá prorrogarse el asiento de presentación cuando esté vigente y no se haya despachado todavía el documento, por lo que conlleva que se actúe con cierta celeridad ya que el mandamiento judicial deberá acceder al Registro con anterioridad al despacho del documento.

Por último y por lo que a **la prórroga** se refiere cabe decir que tal y como dispone el art. 432 del RH *“la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos”*.

Dicha prórroga se hará constar mediante nota al margen de los asientos de presentación.

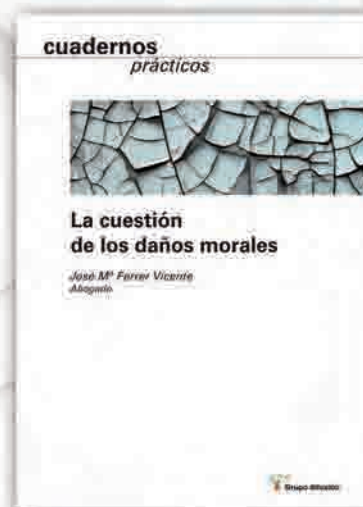
1.2. Caducidad de las anotaciones

A.- Vigencia de las anotaciones

Plazo genérico

El art. 86 de la LH establece el plazo genérico para la caducidad de las anotaciones preventivas, el cual dispone *“Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve...”*.

De dicho artículo se infiere que, en defecto de previsión legal distinta, las anotaciones preventivas tienen un plazo de vigencia de cuatro años, plazo a partir del cual pueden ser objeto de prórroga de la que trataremos más adelante. En el supuesto de que no sean objeto de prórroga caducan y dejan, por tanto, de tener efectos jurídicos aunque no hayan sido canceladas. **El art. 77 de la LH establece expresamente como causa de extinción de las anotaciones su caducidad.**



Esta obra presenta en primer lugar el concepto de daño moral partiendo del art. 1902 CC para llegar al desarrollo de los correspondientes artículos de la Constitución Española de 1978 que hace la LO 1/1982, de 5 de mayo para después acometer el problema de la prueba desde el aspecto del derecho procesal.

A ello se une una breve selección de Jurisprudencia del Tribunal Supremo y de distintas Audiencias Provinciales.

a la venta por sólo

18,00 €*

Con la garantía



Grupo difusión

Consulte otros títulos en nuestra librería virtual www.libros24h.com

Difusión Jurídica y temas de Actualidad

Dpto. Suscripción: Magallanes, 25. 3º • 28015 Madrid ref. 3/1
Tel. 902.438.834 • Fax: 91.578.45.70 • e-mail: clientes@difusionjuridica.es

Deseo me remitan la obra **“La cuestión de los daños morales”**
al precio de 18,00 €* (+4% de IVA), a la siguiente dirección:

Razón Social _____
NIF _____ Teléfono (Necesario para avisar de la entrega) _____
Apellidos _____ Nombre _____
Calle/Plaza _____ Número _____ C.P. _____
Población _____ Provincia _____
Fax _____ e-mail _____

Sistema de pago: Cheque nominativo adjunto Domiciliación bancaria:

* Más 8,20 € en concepto de gastos de distribución en el ámbito nacional (consulten tarifas internacionales)

Entidad _____ Oficina _____ Control _____ nº de cuenta _____ Firma _____

Le informamos que los datos que usted nos facilite serán incluidos en un fichero responsabilidad de Difusión Jurídica y Temas de actualidad, S.A., con domicilio en la calle Magallanes, 25. 3º CP 28015 de Madrid, donde podrá ejercer en su caso los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, con el fin de realizar la gestión de administración general, informar, comercializar nuestros servicios y mantenimiento de los históricos de nuestra entidad. Por todo ello solicitamos su autorización para realizar el tratamiento de sus datos conforme a lo dispuesto anteriormente así como para la comunicación a la empresa del mismo grupo denominada Instituto Superior de Derecho y Economía. Dicha comunicación podrá tener la finalidad de realizar tareas de gestión general, información, desarrollo y comercialización y envío de informaciones que entendamos sean de su interés.

>>> **Las anotaciones prorrogadas por mandamiento presentado en el Registro con anterioridad al 8 de enero de 2001, les será de aplicación la anterior redacción del art. 86 de la LH y el art. 199 del RH, y devendrán indefinidas hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieran sido decretadas** <<<

La D.G.R.N en resoluciones de 13 de julio de 2000 y 30 de octubre de 1999 dispone que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquel otro asiento.

Constituye doctrina unánime el que el día a quo a partir del que se empieza a computar el plazo de cuatro años previsto en el art. 86 de LH es **la fecha de la misma anotación, y no la presentación del título que dio lugar a ella, constituyendo, por tanto, una excepción a lo dispuesto en el art. 24 de la LH.**

Asimismo y de acuerdo con lo dispuesto por el art. 109 del RH el plazo de cuatro años será computado de fecha a fecha.

Plazos especiales

Acabamos de referirnos al plazo general de cuatro años fijado para la caducidad de las anotaciones preventivas. Ahora bien, ese plazo es de aplicación en defecto de regulación distinta.

Existen en la LH y RH **plazos distintos de caducidad en materia de anotaciones preventivas.** A continuación vamos a relacionar algunos de ellos:

- “La anotación a favor del **acreedor refaccionario caducará a los 60 días de concluida la obra objeto de refacción**”. Art. 92 LH
- “La anotación preventiva por **defectos subsanables del título**

*caducará a los **sesenta días de su fecha**”. Art. 96 LH. Con anterioridad ya se ha hecho referencia a esta clase de anotación preventiva. Al igual que el art. 86 de la LH fija el día a quo a partir del cual debe computarse el plazo de, en este caso, 60 días en la fecha de la propia anotación.*

- “La **anotación preventiva a favor del legatario que no lo sea de especie, caducará al año de su fecha. Si el legado no fuere exigible a los diez meses, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después de la fecha en que pueda exigirse**”. Art. 87 LH
- “La **cancelación de la anotación preventiva de derecho hereditario tendrá lugar:**

*2º.- Cuando haya caducado, por haber transcurrido **cuatro años, u ocho en caso de prórroga, desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley, bien a instancia del dueño o dueños del inmueble, o bien porque deba expedirse alguna certificación de cargas referente a la finca o derecho real anotado, en cuyo caso se verificará de oficio y por nota marginal de caducidad...**”*

“No se cancelará por caducidad esta anotación preventiva cuando conste en el Registro el acuerdo de indivisión o la prohibición de división a que se refiere los artículos 400, párrafo segundo y 1051 del Código Civil en tanto no transcurran los plazos señalados para la indivisión o se justifique por documento público haber cesado en la comunidad, o cuando se haya solicitado expresamente por los interesados”. ART. 209 RH.



- “Siempre que por causas extraordinarias no existan índices en un Registro y se solicite una inscripción, que requiera la consulta de aquéllos, se tomará anotación preventiva, que subsistirá, no obstante lo dispuesto en el artículo 86 de la LH, hasta que pueda cancelarse o convertirse en inscripción...”. ART. 161 RH.
- “Procederá la cancelación de anotaciones preventivas si hubiera transcurrido un año desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas pueden exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas”. ART. 206.9 RH
- “Siempre que el Registrador consultare, conforme al art. 273 de la Ley, alguna duda que impida practicar cualquier asiento, extenderá la anotación preventiva con arreglo al número 9º del art. 42 de la misma, que subsistirá hasta que se notifique al Registrador la resolución de la consulta”. ART. 481 RH

B.- Prórroga de las anotaciones

El propio art. 86 de la LH que regula el plazo de caducidad de las anotaciones preventivas regula, a su vez, el sistema de prórroga de las mismas de la siguiente manera: “No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrá 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 anotación misma de prórroga. **Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos.** La caducidad de las anotaciones se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.”

Este artículo fue **modificado conforme a la disposición final 9º de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.** Toda vez que dicha modificación

varía el régimen de la prórroga de las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad judicial, se produjeron determinadas situaciones en las que no quedaba suficientemente claro que régimen les debía ser aplicado a este tipo de anotaciones preventivas: si el regulado con anterioridad a la LEC 1/2000 o el regulado con posterioridad. Un claro ejemplo de ello eran aquellas situaciones en las que inscrita la anotación preventiva y prorrogada una vez conforme la anterior regulación, se planteaba la cuestión de si transcurridos los cuatro años a partir de la fecha de la 1ª prórroga era necesario volver a solicitar otra prórroga o de lo contrario y en aplicación del anterior regulación la anotación ya lo era con carácter indefinido, por el anterior artículo 199,2 RH. **Dicho precepto establecía una duración indefinida de la anotación preventiva prorrogada**, pues las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelaban por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el art. 86 de la Ley, hasta que hubiese recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubiesen sido decretadas.

Al respecto se pronunció la **D.G.R.N, en la Instrucción de 12 de septiembre de 2000 (B.O.E. nº 306, de 22 de diciembre).** Dicha instrucción ha establecido que el **art. 199 RH ha quedado derogado por resultar contrario a lo establecido en el art. 86 LH.** Asimismo, dispone que **la fecha de aplicación del nuevo régimen será la de presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento de prórroga de la anotación preventiva con independencia de la fecha de resolución acordándola**, de forma que el art. 199 RH queda en vigor para las anotaciones presentadas con anterioridad al 8 de enero de 2001, fecha de entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.

En conclusión, y por lo que se refiere a anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad judicial, debemos diferenciar:

- 1.- Aquellas que ya han sido prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 8 de enero de 2001, en cuyo caso les será de aplicación la anterior redacción del art. 86 de la LH y el art. 199 del RH, motivo por el cual devendrán indefinidas hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieran sido decretadas, en cuyo caso se estará al contenido de la misma.
- 2.- Aquellas otras que deban ser prorrogadas con posterioridad al 8 de enero de 2001, en cuyo caso, deberemos estar a la actual regulación, es decir, **las prórrogas tendrán un plazo de caducidad de cuatro años con independencia del número de prórrogas existentes.**

La nueva redacción del art. 86 LH aclara que **el plazo de caducidad de los 4 años** de las anotaciones preventivas **debe empezar a computarse desde “la fecha de la anotación misma”.** En este sentido se pronuncia la R.D.G.R.N. de 5 de junio de 2000.

C.- Cancelación de las anotaciones preventivas

El art. 207 del RH establece el modo en que se procederán a cancelar las anotaciones preventivas: “La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la **resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla o, en su caso, solicitud de los interesados.** En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador. Cuando se trate de cancelación de embargos a favor de la Hacienda, será título bastante la escritura en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación o la certificación de adjudicación que determina el artículo 26”.

Por lo que a la caducidad se refiere dice el referido precepto que, únicamente, **será necesario la solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado ratificada ante el Registrador**. Deberá, por tanto, presentarse solicitud ante el Registrador de la propiedad en el que conste inscrita la anotación preventiva caducada por el transcurso del tiempo sin que se haya solicitado la prórroga conforme dispone el art. 86 de la LH.

1.3. Caducidad de las inscripciones

Si bien en un principio las inscripciones no están sometidas a plazo de caducidad por cuanto son

sucesivo los treinta años de antigüedad, con las mismas condiciones y requisitos”.

Con esta disposición transitoria lo que trata el legislador es establecer un mecanismo de cancelación, en el que no sea necesario el consentimiento del titular del crédito hipotecario o sentencia derivada de un procedimiento judicial, para aquellas inscripciones de hipoteca que tienen cierta antigüedad.

1.4. Caducidad convencional de derechos inscritos

Hasta ahora se ha tratado la caducidad legal, es decir, aquellos supuestos en que la LH y RH regu-

garantía de pago del precio aplazado, de forma que si el comprador no cumple con su obligación de satisfacer la totalidad del precio la compraventa se resuelve. Puede darse, además, que se establezca un plazo máximo para el ejercicio de la facultad resolutoria del vendedor, en cuyo caso transcurrido éste el comprador puede solicitar la extinción de la condición con independencia de que el precio haya sido satisfecho en su integridad o no.

Ahora bien, son frecuentes los casos en los que existiendo en el título de compraventa una condición resolutoria la misma no se halla sometida a plazo alguno, motivo por el cual, a pesar de que el comprador haya abonado la totalidad del precio al vendedor, dicha condición sigue existiendo registralmente sin que pueda ser cancelada sin el consentimiento del vendedor, hecho éste que conlleva, en ocasiones, ciertas dificultades por cuanto el vendedor ha fallecido o bien tratándose de una persona jurídica, ésta ha desaparecido de facto, se ha liquidado, etc...

Pues bien, en este último supuesto, es decir, **cuando las partes al establecer la condición resolutoria no fijaron plazo a la misma, también puede ser cancelada sin necesidad del consentimiento de la parte vendedora si ha transcurrido el plazo establecido en el art. 82 de la LH.**

Dicho artículo contiene un último párrafo introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. n. 313, de 31 de diciembre) cuyo tenor literal es el siguiente: “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 a que se refiere el artículo 11 de esta Ley de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiere pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el

>>>> **Cuando las partes al establecer la condición resolutoria no fijaron plazo a la misma, también puede ser cancelada sin necesidad del consentimiento de la parte vendedora si ha transcurrido el plazo establecido en el art. 82 de la LH** <<<<

asientos con carácter definitivo salvo que se extinga el derecho inscrito, es lo cierto que en la legislación hipotecaria nos encontramos con algunos supuestos en los que el transcurso del tiempo también produce determinados efectos jurídicos en las inscripciones de entre los que cabe destacar el referido a la inscripciones de hipoteca. **La disposición transitoria 3ª de la LH establece “caducarán las inscripciones de hipoteca que el primero de enero de 1945 cuenten con más de 30 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 1º de enero de 1945, no han sido renovadas, interrumpida su prescripción o ejercitada debidamente la acción hipotecaria, y asimismo las que, constituidas con anterioridad a dicho día, vayan cumpliendo en lo**

lan de forma expresa los efectos jurídicos (caducidad) que el transcurso del tiempo produce en determinados supuestos. Ahora bien, a su vez, **los propios interesados al constituir un derecho pueden, de forma voluntaria, otorgarle un plazo de vida transcurrido el cual se extinguirá con independencia de que la obligación que garantizan se haya cumplido o no.** Este plazo puede ser configurado, por voluntad de las partes, como un plazo de caducidad.

A) La condición resolutoria en la compraventa: caducidad convencional y legal

Es frecuente encontrarnos con que el título de adquisición de un inmueble que accede al Registro es una compraventa sometida a condición resolutoria. En estos supuestos, por regla general, **la condición se establece como medio de**

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 haya 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 Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.”

Este último párrafo introduce un plazo en las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado para las que no se hubiere pactado un plazo concreto de duración. Se trata de un plazo legal puesto que, transcurrido el plazo señalado para la prescripción

de las acciones derivadas de dichas garantías, contados desde el día en que la prestación que garantiza debió ser satisfecha (pago del precio) y siempre y cuando no haya sido renovada la condición, interrumpida la prescripción o ejecutada, en su caso, la hipoteca, el titular del derecho inscrito podrá solicitar al Registrador la cancelación de la condición resolutoria.

Ahora bien, a fin de establecer el plazo transcurrido a partir del cual puede solicitarse la cancelación de la condición resolutoria deberemos estar a: de un lado al **tipo de acción de que se trate y de otro a la legislación aplicable, jugando en este punto un papel importante los derechos forales, por cuanto los mismos podrán establecer plazos de prescripción distintos a los establecidos en el Código Civil.**

Por último cabe decir que la D.G.R.N. en resolución de 21 de septiembre de 2002, BOE 244/2002, de 11 de octubre 2002 hace alusión a que **dicho plazo es de caducidad**. Dicha resolución dice: “La exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral conduce a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (arts. 2.1º, 79.2º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). Ciertamente, para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio **aplazada pueden las partes pactar la caducidad misma y de pleno derecho de dicha condición y de la inscripción de la misma transcurrido determinado plazo desde el vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, sin que conste en el Registro el ejercicio de acciones tendentes a obtener esa resolución**. Se trataría de uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resultaría del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (cfr. art. 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), si bien en unión de un contenido del asiento registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria), y en tales hipótesis el título para la cancelación sería precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (cfr. art. 174, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), por lo que sería suficiente la instancia presentada si a ella se acompañara la escritura referida, como admitió ya este centro directivo en Resolución de 13 de marzo de 1999 y establece para el Derecho hoy vigente el párrafo quinto del art. 82 de la Ley Hipotecaria, **introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001 (no aplicable al presente caso), que contempla también la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada en un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho inscrito,**



por el transcurso del plazo a que se refiere dicha norma”.

B) La hipoteca: caducidad convencional y legal

De la lectura de algunas resoluciones de la D.G.R.N se desprende que, al igual que sucede con la condición resolutoria, **la hipoteca también puede constituirse con un plazo señalado para su vencimiento, de forma que una vez transcurrido el mismo se produce la caducidad de la hipoteca y, por tanto, la inscripción de dicho derecho debería poder ser cancelada haciendo uso del mecanismo regulado en el art. 82, párrafo 2º de la LH, con independencia de si la obligación garantizada se ha cumplido o no.**

Así la resolución de la D.G.R.N. de fecha 23 de septiembre de 1987 contemplaba dicha posibilidad cuando establecía *“La inscripción del derecho de hipoteca, como la de cualquier otro derecho real, puede ser cancelada cuando el derecho inscrito resulte extinguido según el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción (cfr. artículo 82-11 de la Ley Hipotecaria). Esta cancelación podría ser pedida indistintamente por cualquier interesado en asegurar un derecho inscrito que resulte beneficiado por la cancelación (cfr. artículo 6.1 de la Ley Hipotecaria). Si bien, nunca bastaría una simple instancia, sino que habría de presentarse como título “la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción”, la cual sería título suficiente para cancelar-la “si resulta de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado” por la inscripción “ha caducado o se ha extinguido”.*

Ello no obstante, habrá que estar al supuesto concreto tal y como establece la resolución que ahora se cita: *“Ahora bien, en el presente supuesto de la escritura en cuya virtud se hizo la inscripción de hipoteca unilateral, no resulta que la hipoteca hubiere caducado o se hubiere extinguido automáticamente o, cuando menos, no resulta esta*

caducidad o extinción con la claridad exigible, dado que en su virtud - y contra la regla general (cfr. artículo 82-1 de la Ley Hipotecaria)va a poder practicarse la cancelación sin el consentimiento de la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción. Porque no es ilógico pensar, aunque ello no se aclare en la escritura, que si en razón de relaciones jurídicas preexistentes se confiere facultad a personas distintas de su otorgante para que puedan aceptar

del otorgamiento) y concluye reiterando que “en todo caso, como queda indicado, la duración máxima de la misma será de 3 años”; si a ello se añade que desde el mismo momento del otorgamiento de la escritura puede ser ejecutada la hipoteca, es evidente la extinción de esta garantía (constituida en escritura pública otorgada el 25 de marzo de 1983) al tiempo de solicitarse registralmente su cancelación (5 abril 1988).”

>>> **Resoluciones de la D.G.R.N no admiten la cancelación del asiento de inscripción del derecho de opción de compra por caducidad** <<<

su contenido en el plazo de dos meses, el plazo señalado para esta opción no habrá de contarse desde la fecha del otorgamiento, que de momento queda en el secreto del Protocolo notarial, sino desde que la posibilidad de esta opción sea conocida por los beneficiarios. Mas este dato, el de la notificación, no consta como documento presentado. Y aunque constara, tampoco, por sí, sería suficiente para acreditar el hecho que determina según la escritura de constitución, la caducidad del derecho de opción, puesto que esta caducidad depende de un hecho negativo que se escapa de las posibilidades de prueba auténtica: que las entidades beneficiarias no hayan aceptado o se hayan adherido a la escritura de constitución del derecho de hipoteca antes de que hubieren transcurrido esos dos meses (lo que puede haber ocurrido aunque de la oportuna aceptación o adhesión no haya todavía constancia en el Registro”.

En sentido análogo se pronuncia la resolución de la D.G.R.N. de fecha 31 de julio de 1989 la cual dispone *“La interpretación de la citada cláusula no ofrece lugar a dudas; comienza disponiendo la subsistencia de la hipoteca, “hasta que se extinga cualquier posición deudora, o en todo caso, hasta el plazo de 3 años a contar desde hoy” (fecha*

Asimismo, **la inscripción del derecho de hipoteca está sometida, en determinados supuestos regulados por la Ley, a un plazo de caducidad, de forma y manera que transcurrido el plazo establecido legalmente la misma puede ser cancelada bien de oficio o bien a instancia de parte.** Los supuestos de **caducidad legal** a los que ahora nos referimos son los siguientes:

- **Disposición transitoria tercera de la LH** según la cual *“Caducarán las inscripciones de hipoteca que en 1º de enero de 1945 cuenten con más de treinta años de antigüedad a partir de la fecha de vencimiento del crédito sin haber sufrido modificación, si dentro del plazo de dos años, contados desde el referido día 1º de enero de 1945, no han sido renovadas, 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.”*
- **El art. 157 LH viene a establecer un plazo de caducidad en las hipotecas constituidas en garantía de rentas o pensiones**

>>> **PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

CADUCIDAD		
Concepto	Plazo	Cómputo
Asiento de presentación	60 días hábiles (art 17 y 255 LH y 97,108 y 109 RH)	Desde el siguiente al de su fecha
Anotación preventiva de embargo	- 4 años - Prórroga 4 años más (art 86 LH)	Fecha de la anotación o de la prórroga
Anotación preventiva a favor de legatario que no sea de especie	1 año (art 87 LH)	Desde su fecha
Anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario	60 días (art 92 LH)	Desde que concluya la obra objeto de refacción
Anotación preventiva por defectos subsanables	60 días (art 96 LH)	Desde su fecha
Anotación preventiva de derecho hereditario	- 4 años u 8 en caso de prórroga - excepción: No se cancelará por caducidad cuando conste en el Registro el acuerdo de indivisión o la prohibición de división (art 400,2 y 1051 CC) en tanto no transcurran los plazos señalados para la indivisión o se justifique por documento público haber cesado en la comunidad (art 209 RH)	Desde su fecha
Cancelación de anotaciones preventivas	1 año (art 206,9 RH)	Desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas pueden exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas
Inscripciones (regla general)	No caducan. Son asientos definitivos (sólo puede extinguirse el derecho inscrito)	
Condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado	- Posibilidad de pacto - transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de la obligación garantizada (art 82 LH)	- Según pacto - desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (art 82 LH)
Hipotecas Anteriores a 1.1.1945 1) si en esa fecha cuentan con más de treinta años de antigüedad a partir de la fecha de vencimiento del crédito 2) las que, vayan cumpliendo los treinta años de antigüedad, al 1.1.1945	2 años, si en dicho plazo, no han sido renovadas, interrumpida su prescripción o ejercitada debidamente la acción hipotecaria (D.T 3ª LH)	Desde el 1.1.1945 para las que en dicha fecha cuentan con 30 años de antigüedad y desde que adquieran dicha antigüedad después de 1.1.1945
Hipoteca de rentas o prestaciones periódicas	Salvo pacto en contrario, 6 meses, a solicitud del titular del inmueble (157 LH)	Desde la fecha que debiera haberse satisfecho la última pensión o prestación

>>> **PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

CADUCIDAD

Retracto convencional

5 años (177 RH)

Desde el vencimiento pactado, salvo 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.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN)

Concepto

Usucapión contra tabulas

Plazo

Sólo prevalece contra tercero del art 34 LH, la prescripción consumada o que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, (art 36 LH)

Cómputo

Desde su adquisición, en 2 supuestos:
 a) Sea conocedor, antes de perfeccionar su adquisición, de que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.
 b) No siendo conocedor de tal posesión al tiempo de la adquisición, la consienta expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a su adquisición.

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE DERECHOS INSCRITOS

No cabe hablar propiamente de prescripción extintiva de derechos en el ámbito del Registro de la Propiedad. Esta prescripción:

- a) debe reconocerla el titular registral del derecho extinguido.
- b) o declararla el Juez en juicio contra ese titular registral
- c) o en expediente de liberación de cargas (arts. 209 y 210 de la LH y 309 a 311 del RH)

periódicas estableciendo que transcurridos **seis meses desde la fecha**, en que según lo dispuesto en el Registro, debió haberse abonado la **última pensión o renta** y siempre y cuando no conste en el Registro modificación alguna del contrato que fijó dichas pensiones o rentas ni se haya formulado reclamación contra el deudor acerca del pago de las mismas, el titular del inmueble podrá solicitar la cancelación de la hipoteca.

C) La opción de compra

Las resoluciones más recientes de la D.G.R.N no admiten la cancelación del asiento de inscripción del derecho de opción de compra por caducidad.

No debe confundirse el plazo de caducidad establecido en el art. 14 del RH, que se refiere exclusivamente al plazo durante el que el optante puede ejercitar su derecho, con la duración del asiento registral que publica dicho derecho.

La resolución de la D.G.R.N. de fecha 27 de marzo de 2000 establece que *“Cuando el artículo 14 del Reglamento Hipotecario impone, entre los requisitos necesarios para que el contrato de opción sea inscribible, que conste el plazo para su ejercicio, estableciendo a tal fin como máximo el de cuatro años, se esté refiriendo a aquél durante el cual el optante puede ejercitar su derecho con eficacia, que es plazo de caducidad, pero en modo alguno está señalando*

con ello una duración predeterminada al asiento que lo publique...". No hay norma que sancione la caducidad del mismo, lo que excluye la posibilidad de acudir a las soluciones que para tales supuestos contemplan en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Tampoco está prevista su cancelación transcurrido un determinado plazo a contar desde que finalice aquél en que el derecho pudo ejercitarse tal como, por ejemplo establecía el artículo 177 del mismo Reglamento, cuya concreción y excepcionalidad no permite una aplicación analógica, y sin que proceda ahora pronunciarse sobre las posibilidades que el mismo artículo brinda en su redacción vigente."

En el mismo sentido se pronuncia la resolución de la D.G.R.N de fecha 30 de julio de 1990 y la de fecha 23 de abril de 2003.

Por tanto, a fin de cancelar el asiento registral se necesitará el consentimiento del interesado o una sentencia judicial.

2 PRESCRIPCIÓN

2.1. Adquisitiva

A) Usucapión secundum tabulas

El **art. 35 de la LH** establece que, a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, se presumirá que el mismo ha **poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los antecesores de quienes traiga causa**. Esta presunción es una **presunción iuris tantum cuyo objetivo es favorecer la usucapión**.

De dicho artículo se deriva que, mientras no se demuestre lo contrario, el titular registral será tenido por poseedor de la finca en tanto que tiene el derecho inscrito a su favor, en consecuencia para ser tenido por

poseedor le basta con alegar el asiento que tiene a su favor. Ahora bien, como acabamos de decir, y tratándose de una presunción iuris tantum cabe prueba en contrario que consistirá en demostrar la realidad de la posesión de otro opuesta a la que presume el asiento.

>>> **La inscripción del derecho de hipoteca, como la de cualquier otro derecho real, puede ser cancelada cuando el derecho inscrito resulte extinguido según el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción** <<<

B) Usucapión contra tabulas

El **art. 36 LH** establece que, **frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición**, en los supuestos en que el titular registral:

- 1.- **Sea conocedor, antes de perfeccionar su adquisición, de que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.**
- 2.- **No siendo conocedor de tal posesión al tiempo de la adquisición, la consienta expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a su adquisición.**

Se requiere, en definitiva, que **el usucapiente esté en posesión del inmueble al tiempo en que el titular registral adquiere su dominio**.

2.2. Extintiva

A) Prescripción de derechos inscritos

Tal y como ya se ha dicho anteriormente, **para apreciar el Registrador la prescripción de un derecho**

necesitará una declaración del interesado o una resolución judicial o administrativa que así lo manifieste.

Los arts. 209 y 210 de la LH y 309 a 311 del RH regulan la **cancelación de cargas y derechos reales**

prescritos por expediente de liberación el cual se tramitará ante el **Juzgado de Primera Instancia del partido en que radiquen los bienes** y finalizará por sentencia judicial que, una vez firme, será título suficiente para obtener la cancelación.

Están legitimados para promover el referido expediente aquellos que tengan interés en que se cancele la carga o derecho real que aparece en el registro, los cuales deberán fijar, en el escrito inicial del referido expediente, la fecha a partir de la cual debe computarse el plazo de prescripción, así como los documentos que justifiquen la prescripción alegada.

Por lo demás y en lo que respecta a plazos de prescripción regulados en la legislación hipotecaria únicamente cabe destacar el contenido en el **art. 128 de la LH el cual regula el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en veinte años contados desde que la misma pueda ser ejercitada**.

En cualquier caso, y mientras en lo que a la caducidad se refiere el Registrador la puede apreciar de oficio, no sucede así en materia de prescripción para cuya apreciación, como ya se ha dicho, será necesaria la declaración del interesado o una resolución judicial o administrativa que así lo manifieste ■