

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10519 *Resolución de 19 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la cancelación de determinadas hipotecas.*

En el recurso interpuesto por doña C. S. G., en nombre y representación de la sociedad «Fin-Quesa, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Enguera, doña María Paz Cucarella Ferri, por la que se suspende la cancelación de determinadas hipotecas.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 5 de noviembre de 2018, se solicitó la cancelación por caducidad de determinadas hipotecas constituidas sobre sendas fincas registrales de Quesa. Constan también respecto de ellas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución directa, practicadas el día 17 de noviembre de 1998 (cancelada posteriormente por mandamiento de fecha 29 de noviembre de 1999) y el día 18 de diciembre de 2002 (cancelada –por nulidad de actuaciones– el día 12 de febrero de 2019).

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Enguera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Instancia privada.

Asiento de presentación: 1310 diario 53.

En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

Se presentó instancia privada solicitando la cancelación por caducidad de las hipotecas constituidas sobre las registrales 1106, 1114 y 1049 de Quesa que fue objeto de calificación con fecha 20 de noviembre de 2018 y 12 de diciembre de 2018, al indicarse que no podía procederse a su cancelación por caducidad puesto que en fecha dieciocho de diciembre de 2002 se hizo constar la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas del art. 688 LEC en procedimiento de ejecución hipotecaria 367/02 en el juzgado de primera instancia número Tres de Xátiva, por lo que podría estar en marcha la ejecución de las mismas y que para su cancelación deberá aportarse mandamiento judicial ordenando la cancelación de la citada nota marginal, de conformidad con el art. 82 LH, 174 RH y 688 LEC.

Ahora, practicada la cancelación de la citada nota marginal en virtud de mandamiento del Juzgado de primera Instancia Número tres de Xátiva, como requisito previo y necesario para la cancelación por caducidad, subsiste el obstáculo del cómputo del plazo para la cancelación por caducidad. La hipoteca tiene como fecha de vencimiento el 3 de noviembre de 1997.

Para la cancelación de las hipotecas por caducidad se requiere el transcurso del plazo legal fijado por ley (20 años más 1, conforme al art. 82.5 LH y 1964 Cc), siempre

que no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. No obstante, sobre dichas fincas si se iniciaron procedimientos de ejecución. El último es el que motivó la nota marginal de expedición de certificación que por la presente se cancela, declarando nulas las actuaciones desde 14 de octubre de 2002, por lo que dicho periodo no se tendrá en cuenta a efectos de interrupción de la prescripción. Pero sí se inició procedimiento ante el Juzgado de Primera Instancia 2 de Xátiva que motivó la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 17 de noviembre de 1998 y se canceló posteriormente por mandamiento de fecha 29 de noviembre de 1999; fecha a partir de la cual se computaría el plazo previsto en el art. 82.5 LH para la cancelación por caducidad, siendo la fecha prevista para ello a partir de 30 de noviembre de 2020.

Todo ello, conforme al art. 82.5 LH y los art. 1969 y 1973 Cc (La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor) que determinan el cómputo de los plazos.

Fundamentos de Derecho:

- I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH.
- II. La cancelación por caducidad exige un transcurso de 20 años, previsto en el art. 1964 Cc, junto con el plazo previsto en el art. 82.5 LH "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 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".
- III. Como ha reiterado la DGRN en resoluciones de 5 de julio de 2018, 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo de 2018, la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, si opera como una condición resolutoria cuyo juego determinara la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Es por ello que los arts. 131 LH y 688.2 LEC impidan la cancelación de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución sin antes cancelar dicha nota. Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria.
- IV. En concreto la RDGRN de 8 de julio de 2018 contempla el momento en el que se extiende la nota marginal de expedición de certificación y distingue dos situaciones. Entiende que dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la

acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió la RDGRN de 8 de marzo de 2005.

No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, ha sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar –según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005).

Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca (supuesto en el que nos encontramos), circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (RDGRN de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Esta nota de calificación negativa podrá (...).

Se firma la siguiente en Enguera, doce de marzo de dos mil diecinueve (firma ilegible), Paz Cucarella Ferri La Registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. S. G., en nombre y representación de la sociedad «Fin-Quesa, S.L.», interpuso recurso el día 20 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) – Tengo solicitada la cancelación por caducidad de la hipoteca de 03-11-1992, vencida el 03.11.1997, que grava sobre las fincas 1049, 1106 y 114 de Quesa. En su momento y después de diversos trámites y aportación de más documentos se nos pidió mandamiento del Juzgado de Primera Instancia 3 de Xátiva para cancelar el procedimiento hipotecario seguido por la dicha hipoteca y sobre las fincas en cuestión.

– Dicho mandamiento se aportó y con fecha 12.02.2019 se me dice que existe otro obstáculo cual es una nota marginal de expedición de certificación de cargas de 17.11.1998 cancelada por mandamiento de 29.11.1999 por orden del Juzgado 2 de Xátiva, y que el cómputo del plazo de los 21 años se ha de llevar a efecto desde ésta, por lo que no es posible cancelarla hasta 30.11.2020, citando como base legal el art. 82.5 LH.

– Tal norma citada señala expresamente en su parte bastante: «...contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro...»«El procedimiento seguido ante el Juzgado 2 de Xátiva era un procedimiento ejecutivo el cual fue desistido por el ejecutante por su interés y se dictó el mandamiento judicial que ha provocado la calificación negativa de la Registradora. Atendiendo a tal contenido la cuestión está en decidir si el desistimiento del ejecutante interrumpe la prescripción o la caducidad, y comienzan a contarse los 21 años desde la fecha que dice la Registradora, o se ha de contar por tal desistimiento como si no hubiera existido retrotrayendo la fecha de cómputo inicial al vencimiento de la hipoteca en 03.11.1997, lo que produciría automáticamente la cancelación de la hipoteca por falta de ejercicio en plazo.

– El Tribunal Supremo en su Sentencia 319/2010, de 25.05, ponente Xiol Ríos, dispone que para el caso de una demanda que no ha llegado a conocimiento del demandado, como es el caso, y después se retira por desistimiento expreso, no se interrumpe la prescripción. La STS 419/2018, de 03.07, ponente Seijas Quintana, abona esta tesis añadiendo además que es preciso que la voluntad del demandante se exteriorice de forma que identifique claramente el derecho que pretende conservar y que dicha voluntad conservativa del derecho llegue a conocimiento del deudor, pues éste puede oponerse al desistimiento si no le conviene dejar de debatir sobre las acciones que se reserva el ejecutante.

– Ante la insuficiente motivación que la Registradora ofrece para calificar del modo que lo ha hecho hemos solicitado tres notas simples de las tres fincas en cuestión, donde aparece sin cancelar la carga hipotecaria, lo que me lleva a concluir que la hipoteca sigue subsistiendo, y que las tres facturas que he pagado al Registro han sido un mero dispendio a razón del entretenimiento que las resoluciones me han producido para luego, al final, estar en el mismo sitio carente de la cancelación de la hipoteca, situación ésta que de haberse producido en una primera comunicación registral de su imposibilidad me hubiera evitado trámites innecesarios, pues la mención que hace al inicio de cómputo se podía haber realizado con nuestra primera solicitud de 05.11.2018.

(...) Solicito:

Que por la Registradora interviniente se revise su actuación, y si no fuera así se eleve este recurso, en interés de que se estime y acepte la pretensión de cancelar con efectos inmediatos la hipoteca de 03.11.1992 sobre las fincas 1049, 1106 y 1114 de Quesa, y cuanto más proceda.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 21 de marzo de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1964, 1969 y 1973 del Código Civil; 3, 18, 82, 131 (también en su redacción anterior a la Ley 1/2000, de 7 de enero), 134 y 210.1.octava de la Ley Hipotecaria; 669.2, 670.5, 688 y 693.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo número 319/2010, de 25 de mayo, y 419/2018, de 3 de julio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 25 de noviembre de 2002, 8 de marzo y 4 de junio de 2005, 14 de abril de 2009, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011, 8 de julio de 2013, 27 de enero y 5 de mayo de 2014, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo y 5 de junio de 2018.

1. Mediante la instancia objeto de la calificación impugnada se solicita -el 5 de noviembre de 2018- la cancelación de tres hipotecas constituidas sobre sendas fincas registrales, todas ellas en garantía de una obligación con vencimiento el 3 de noviembre de 1997. Constan también respecto de ellas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución directa, practicadas el 17 de noviembre de 1998 (cancelada posteriormente por mandamiento de 29 de noviembre de 1999) y el 18 de diciembre de 2002 (cancelada -por nulidad de actuaciones- el 12 de febrero de 2019).

La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria establecido en los artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil, al haberse interrumpido éste por el inicio del procedimiento de ejecución por parte del acreedor (procedimiento al que se refiere la citada nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas practicada el 17 de noviembre de 1998).

2. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de enero de 2014, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo y 5 de junio de 2018), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquel que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor interruptiva de la

prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza.

Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación.

Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución, aparece regulada por distintas disposiciones legales que tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente

Según el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, «no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto». Esta norma concuerda con el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «en tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Este último artículo deja pues abierta la posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial.

4. Pero, además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2005.

No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, ha sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar –según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005).

Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015 y otras posteriores) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo o la obligación garantizada. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según el Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

5. De acuerdo con lo expuesto, en el caso de este expediente habiéndose constituido la hipoteca inscrita en garantía de una obligación con vencimiento el 3 de noviembre de 1997 y habiéndose extendido la nota marginal el 17 de noviembre de 1998, ésta consta cancelada judicialmente, pero puesto que debe considerarse que se interrumpió el plazo de prescripción, de no mediar otra eventualidad del Registro, no podrá solicitarse la cancelación de las inscripciones por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (y no desde la fecha del mandamiento de cancelación de la referida nota como expresa el registrador en su calificación).

Alega la recurrente que, al haberse cancelado la referida nota marginal por desistimiento del ejecutante, debe entenderse que no se había interrumpido la prescripción o la caducidad, cuyo plazo debe por tanto contarse desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada con la hipoteca (3 de noviembre de 1997). Mas esta pretensión no puede ser acogida, pues aun dejando al margen que de los documentos presentados a calificación e incorporados a este expediente no resulta tal desistimiento, lo cierto es que, según la jurisprudencia citada por la misma recurrente (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo número 319/2010, de 25 de mayo, y 419/2018, de 3 de julio), aunque se hubiera desistido de la demanda se habría producido el efecto de la interrupción si la demanda se comunicó a la parte demandada, de modo que ésta conocía la reclamación; y, al tratarse del procedimiento de ejecución ex artículo 131 de la Ley Hipotecaria entonces vigente (anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), el escrito de interposición de la demanda necesariamente tuvo que estar acompañado ineludiblemente del acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor

(vid. regla tercera, documento tercero, del citado artículo 131), por lo que la voluntad conservativa del concreto derecho de crédito del actor había llegado a conocimiento del deudor.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada exclusivamente en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 19 de junio de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.