

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23026 *Resolución de 18 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de El Vendrell n.º 2, por la que se califica negativamente una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don X. A. P., abogado, en nombre y representación de don J. A. T. y doña M. R. B., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de El Vendrell número 2, don Carlos Llorente Birba, por la que se califica negativamente una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de julio de 2014 ante el notario de Tarragona, don José Manuel Valiente Cabadés, con el número 114 de protocolo, «Banco Santander, SA», como sucesor de «Banco Español de Crédito, SA», consintió la cancelación de la hipoteca que constaba inscrita a su favor sobre la finca registral número 2.084 de Sant Jaume dels Domenys.

II

Presentada el día 11 de junio de 2024 la indicada escritura de cancelación de hipoteca en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por la Registradora [sic] de la Propiedad de El Vendrell-2, el presente documento para su inscripción registral, en ejercicio de la calificación registral Art.º 18 L.H. resulta lo siguiente:

Hechos:

1. Se solicita la cancelación de hipoteca inscrita a favor de Banco Español de Crédito, SA hoy Banco Santander, SA sobre la finca 2.084 de Sant Jaume dels Domenys.
2. Al margen de la inscripción 9.^a consta nota de haberse expedido certificado de dominio y cargas, mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de El Vendrell, de fecha 18 de Diciembre de 2013, Procedimiento Ejecución Hipotecaria 393/2013 sección A.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 688 LEC: “En tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. 3. Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Secretario judicial dictará decreto poniendo fin a la ejecución.”.

Modo de subsanación:

Aportar el correspondiente mandamiento judicial de cancelación de expedición de certificación.

Contra esta calificación (...)

En El Vendrell, a fecha de la firma. El registrador firmante, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Llorente Birba registrador/a accidental de Registro de la Propiedad El Vendrell 2 a día veintisiete de junio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la nota del registrador, don X. A. P., abogado, en nombre y representación de don J. A. T. y doña M. R. B., interpuso recurso el día 17 de julio de 2024 alegando lo siguiente:

«Primero. La Registradora de la Propiedad califica negativamente la inscripción registral del documento notarial de cancelación de la hipoteca inscrita a favor del Banco Español de Crédito, SA (hoy Banco Santander SA) sobre la finca 2084 de Sant Jaume dels Domenys alegando que al margen de la inscripción novena consta nota de expedición del certificado de dominio y cargas, mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de El Vendrell, de fecha 18 de diciembre de 2013, Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 393/2013-A.

Segundo. Fundamenta su resolución en virtud del artículo 688 LEC: “En tanto no se cancele por mandamiento del Secretario Judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Secretario judicial dictará decreto poniendo fin a la ejecución”.

Tercero. El procedimiento de ejecución hipotecaria 393/2013-A seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de El Vendrell es de fecha 18 de diciembre de 2013, y la escritura de carta de pago y cancelación hipotecaria de fecha 3 de julio de 2014, por este motivo, considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta el plazo de caducidad de 4 años de las anotaciones preventivas en virtud del artículo 86 de la Ley Hipotecaria que determina “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. No obstante, a instancia de los interesados o por mando de las autoridades que las decretaron, podrán 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 la anotación misma de la prórroga. Podrán practicarse ulteriores prórrogas en los mismos términos”.

Cuarto. Deviene doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y Notariado (entre otros, Resoluciones del 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014, 15 de enero y 29 de julio de 2015), que, habiendo presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la cancelación, transcurridos 4 años desde la vigencia de la anotación, se produce la caducidad de la misma. Esta caducidad opera de forma automática “ipso iure”, sin que a partir de entonces pueda surgir ningún efecto de la anotación caducada, que ya no admite cancelación alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas las anotaciones preventivas en el sistema registral. La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente, y, por lo tanto, de la fecha de la misma. En este caso, la

cancelación no es sino la exteriorización registral de la inexistencia que era desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, la cual cosa produce con ocasión, de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales (...)

En virtud de los hechos descritos anteriormente, en relación con la finca registral 2084 la anotación preventiva de embargo y, la cual se pretende cancelar se encuentra ya caducada, motivo por el cual no se cancela en virtud de mandamiento judicial, si no por caducidad tal y como se expone en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de El Vendrell número 2, doña Marta Dolores Llorente de María, emitió informe el día 24 de julio de 2024 ratificando la calificación del registrador accidental en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 82, 86, 131 y 210 de la Ley Hipotecaria; 688 Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 26 de febrero de 2014, 1 de julio de 2015, 19 de febrero de 2016 y 5 de junio de 2018.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente es si puede cancelarse una hipoteca, mediante escritura otorgada por el acreedor, constando por nota marginal haberse expedido la certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución.

El registrador rechaza la práctica de la cancelación en tanto no se aporte el correspondiente mandamiento judicial de cancelación de expedición de certificación de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El registrador hace constar en la nota de calificación que «al margen de la inscripción 9.^a consta nota de haberse expedido certificado de dominio y cargas, mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de El Vendrell, de fecha 18 de Diciembre de 2013, Procedimiento Ejecución Hipotecaria 393/2013 sección A».

El recurrente, denominando anotación a la nota marginal, considera que la misma se halla caducada por el transcurso del plazo de 4 años previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

2. Para la resolución de este recurso debe partirse del apartado 2.^o del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual dispone que «en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Por su parte, el inciso final del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 6 de la disposición final novena de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «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».

Este Centro Directivo ya ha señalado que, como puede advertirse, de la literalidad de ambos preceptos se aprecian diferencias, por cuanto si bien el artículo 131 de la Ley Hipotecaria se refiere exclusivamente a la «escritura de carta de pago de la hipoteca», el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refiere a que el «registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Este apartado segundo del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia

ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

3. En el presente caso, es aplicable dicha regla general, de modo que no será posible la cancelación de la hipoteca en tanto conste extendida la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, cuya cancelación deberá ser ordenada por la autoridad judicial.

No resulta aplicable en este supuesto la cancelación por caducidad de la misma a que alude el recurrente porque parte de una premisa errónea al confundir el asiento de nota marginal con el de anotación preventiva.

La nota marginal de expedición de certificación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de hipoteca no tiene plazo de vigencia, sin perjuicio de que pueda ser cancelada por caducidad, si la propia hipoteca ha caducado por aplicación del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria o del artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria. Pero en el presente caso ese supuesto no es posible puesto que la nota marginal se extendió en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de El Vendrell, de fecha 18 de diciembre de 2013.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 18 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.