

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20781 *RESOLUCIÓN de 28 de julio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jaime Paloma Carretero, en nombre del «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Tarrasa, a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jaime Paloma Carretero, en nombre del «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Tarrasa, a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En autos de juicio ejecutivo número 39/1983, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Tarrasa, por el «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima», contra don Manuel Chicharro Alcalde y doña Dionisia García Padilla, en reclamación de 2.815.373 pesetas de principal y 500.000 pesetas para costas, se dictó providencia de embargo el día 29 de septiembre de 1983 sobre la finca registral número 3.103 de Castellbisbal, inscrita con carácter ganancial a favor de los demandados, y por mandamiento de igual fecha, presentado el 23 de enero de 1984, se tomó, el 13 de febrero de 1984, anotación preventiva de embargo letra A de la finca citada, en el Registro de la Propiedad número 3 de los de Tarrasa. Con posterioridad se practicaron sobre la misma finca las anotaciones preventivas de embargo letras B, C, D y E, que fueron decretadas en diferentes juicios ejecutivos, siendo prorrogadas las tres primeras por las letras I, J y K, respectivamente.

Con fecha 13 de marzo de 1985, se expidió la certificación prevenida en el párrafo 2.º del artículo 143 del Reglamento Hipotecario, para el procedimiento que había dado lugar a la anotación preventiva de embargo letra A. Después de expedida esta certificación se anotaron otros embargos de los que sólo continúa hoy vigente el de la letra F, por importe de 4.835.257 pesetas, más 2.000.000 de pesetas para costas, a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

En cumplimiento del auto del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Tarrasa, de 13 de mayo de 1986, dictado en el procedimiento que dio lugar a la anotación preventiva letra A, y en el que se aprobó el remate y se adjudicó la finca 3.103 de Castellbisbal a favor del «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima», por 1.500.000 pesetas, los cónyuges antes citados venden dicha finca a la referida Entidad bancaria, mediante escritura autorizada el 13 de septiembre de 1987 por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, y en otra escritura de igual fecha, el Banco de Bilbao vende la citada finca por 1.000.000 de pesetas a doña Emilia García Padilla. Ambas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad el día 9 de noviembre de 1987, y produjeron las inscripciones 5.ª y 6.ª de la finca número 3.103, fechadas respectivamente el 13 y 14 de enero de 1988.

El día 1 de marzo de 1988 se expidió una certificación de cargas con relación a la repetida finca que produce la cancelación de caducidad, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, de la anotación preventiva de embargo letra A, de fecha 13 de febrero de 1984, que no había sido prorrogada.

El día 24 de marzo de 1988 se presentó en el Registro de la Propiedad mandamiento de 14 de marzo de 1988 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Tarrasa, conteniendo resolución de igual fecha, en donde se acordó la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A, B, C, D, E, y las practicadas con posterioridad al libramiento de la certificación de cargas para el procedimiento que dio lugar a la anotación preventiva de embargo letra A y su ejecución.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad número 3 de los de Tarrasa, fue calificado con la siguiente nota:

«Denegada la cancelación ordenada en el precedente mandamiento por haberse observado el defecto insubsanable de haber sido ya cancelada por caducidad la anotación preventiva letra A, que es la base registral del procedimiento del que se deriva el precedente mandamiento cancelatorio, produciéndose la consecuencia de la pérdida de los efectos que su prioridad registral otorgaba al titular del crédito anotado, y entre ellos, la cancelación de cuantas cargas fueran posteriores no preferentes al crédito del actor debiendo debatirse esta cuestión en el correspondiente juicio declarativo (artículo 43, párrafo 2.º y 144 de la Ley Hipotecaria, 1.923, número 4 del Código Civil, 175, regla 2 del Reglamento Hipotecario; artículos 131 y 133, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros de 28 de septiembre de 1987, «Boletín Oficial» de 14 de octubre). No puede tomarse anotación preventiva de suspensión. Archivado el duplicado. Tarrasa, 7 de abril de 1988.—El Registrador, Fdo., Fernando González Delso.»

III

El Procurador de los Tribunales don Jaime Paloma Carretero, en representación de «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se discrepa de la aplicación de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, invocada por el señor Registrador, sosteniéndose en contra de la tesis esgrimida por el mismo los siguientes argumentos:

1.º Que en interpretación lógica, armónica y sistemática de los artículos 143-2.º, 175-2 y 233 del Reglamento Hipotecario y 34, 38, 131-11.º de la Ley Hipotecaria, la primera observación que debe hacerse es que la purga de las cargas nace exclusivamente del hecho de la venta en subasta, verificada en ejecución judicial de la finca en cuestión; y ello, en tanto mantenga en apoyo suyo alguna anotación registral, bien se trate de la anotación preventiva de embargo y nota marginal de expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 143-2.º antes citado, o bien sólo se trate de esto último. Así resulta expresamente de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de noviembre de 1986.

2.º Que la citada venta judicial en pública subasta no es otra cosa que la materialización de la facultad de proceder en virtud de un título de ejecución a la enajenación forzosa de la finca, aun contra la voluntad de su titular. Con la enajenación judicial, vigente la anotación de embargo o prórroga de la misma, o vigente la nota marginal de expedición de certificación de cargas, se produce, según la sentencia mencionada, la cancelación de las cargas posteriores no preferentes hasta la expedición de dicha certificación, y la totalidad de las anotaciones e inscripciones, preferentes o no, que se hayan verificado con posterioridad a la citada expedición de certificación de cargas.

3.º Que con la inscripción de la escritura pública de venta, otorgada e inscrita durante la vigencia de la anotación preventiva, llega al Registro la realidad de tal enajenación y, en consecuencia, sus efectos, entre ellos los cancelatorios de cargas posteriores mencionados en el párrafo anterior. Y si bien es cierto que es preciso mandamiento para su cancelación, no hay tampoco que olvidar que no existe plazo para su presentación. En consecuencia, a falta de mandamiento, la citada enajenación produce el efecto de cancelar tales cargas, como efecto posterior o consecuencia de dicha venta, dándose la paradoja que al no cancelarse ni la propia anotación preventiva de embargo que dio origen a la enajenación, se mantiene aparentemente vigente tal anotación y el título de dominio adquirido como consecuencia de tal embargo anotado, que es en puridad jurídica incompatible, lo que de por sí demuestra el absurdo de mantener la inscripción y pone de manifiesto una de las muchas contradicciones de nuestro derecho registral. Ello no obstante, el Registrador procede a la cancelación de dicha anotación de embargo por caducidad de la misma.

4.º Que sin discutirse el tema de la preferencia crediticia de las posteriores anotaciones trabadas sobre el inmueble ejecutado, es incuestionable lo siguiente:

a) Los acreedores posteriores o de segundo rango tenían constancia por el principio de publicidad registral de la existencia de la anotación preventiva de embargo letra A.

b) Igualmente, tienen constancia de que, por razón de tal embargo, se procede a la ejecución sobre dicho bien inmueble, pues así lo publica el Registro mediante nota marginal, de haber expedido la certificación de cargas que previene el artículo 143-2.º del Reglamento Hipotecario.

c) Por lo expuesto, es oponible a tales acreedores posteriores la vigencia del gravamen y de sus efectos.

d) De no aceptarse esta tesis, se llegaría al absurdo de que por la inscripción de la venta judicial e incluso la posterior adquisición por tercero no pueden dar las ejecuciones de embargos que carecen, no sólo de vigencia, sino que las ventas a que dieron lugar serían inscribibles, con sólo que alguna de tales ejecuciones hubiese verificado la expedición de la certificación de cargas antes de la inscripción del título por tercero y por los mismos argumentos expresados en la sentencia invocada, toda vez que se estaría en el supuesto del artículo 20, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, con cierre del acceso al Registro de quien compre en tales posibles subastas.

5.º Que a consecuencia de la venta judicial, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria ampara al adquirente, y por el juego de tal principio registral, al adquirente no se le pueden oponer otras cargas que las que publica el Registro y confía, al propio tiempo, en los efectos de purga de gravámenes derivados de la venta. En el caso que se contempla, tales cargas oponibles serán únicamente la anotación preventiva de embargo letra A, lo que se refuerza, además, porque en las condiciones generales de la venta en subasta se hace constar expresamente que el precio de remate no se aplica al pago de las cargas anteriores en las que se subroga el adquirente, sino a satisfacer el crédito del ejecutante, hasta donde alcance, y el remanente, si lo hubiere, quedará a disposición de los acreedores posteriores.

6.º Que tampoco es óbice que se hable de preferencia real o no de los diferentes créditos anotados, puesto que ésta es una cuestión que perfectamente pueden hacer valer los demás acreedores en el correspondiente juicio declarativo, en vez de pretenderse que el tercer adquirente «limpie o purgue» de cargas su finca, y aun en este caso tampoco quedará determinado a quien corresponde la preferencia al cobro y es cuestión a debatir entre los acreedores y, en cualquier caso, como principio inconcuso en nuestro derecho se protege la seguridad en el tráfico y los actos de buena fe.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó:

1.º La cuestión principal que se plantea en este recurso es la de si, cancelada por caducidad una anotación preventiva de embargo, será o no inscribible el mandamiento en el que se ordena expresamente la cancelación no sólo de esa anotación, que es la que había dado lugar al procedimiento, sino también de otras cuatro anotaciones más, que se especifican, por figurar extendidas antes de la expedición de certificación de cargas en el procedimiento que motivó la anotación letra A.

2.º Que según gran parte de la doctrina, la anotación preventiva de embargo es constitutiva de una garantía a fin de asegurar la realización de un derecho de crédito, sujetando a ella bienes inmuebles del deudor con eficacia frente a todo. La jurisprudencia añade que la anotación preventiva, como proyección registral del embargo, nada prejuzga sobre la verdadera situación, identidad y eficacia de los créditos ni altera la naturaleza de las obligaciones (sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1975), y la sentencia de 12 de septiembre de 1983 dice que no crea ni declara ningún derecho, ni altera la naturaleza de las obligaciones, ni convierte en real o hipotecaria la acción que no tenía ese carácter. El efecto de la anotación preventiva de embargo es el que determina el artículo 44 de la Ley Hipotecaria, de manera que el anotante tiene para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1.923 del Código Civil, que habrá de ponerse en relación con el artículo 1.927 del mismo texto legal.

3.º Que la anotación preventiva es un asiento temporal, dura el tiempo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria si no es prorrogado; y en el caso contemplado no ha existido prórroga. Pasado dicho plazo el asiento incurre en caducidad y podrá ser cancelado, incluso de oficio, como ha ocurrido en este caso concreto en virtud de lo establecido en el número 3 del artículo 353 del Reglamento Hipotecario. La caducidad afecta sólo al asiento registral de manera que el derecho cuyo asiento ha caducado queda desinscrito y el asiento deja de surtir efectos aunque el derecho pueda subsistir en la realidad extrarregistral; y, por tanto, desaparece también la preferencia que la anotación había adquirido y que es la que permitía la cancelación de los asientos posteriores, y es el Juez quien, desde ese momento, puede apreciar y calificar tal preferencia, que podía haberse conservado si se hubiera obtenido la prórroga de la anotación a tiempo o si se hubiera presentado el mandamiento de cancelación dentro del plazo de vigencia de la anotación. La inscripción de la adjudicación no sirve de apoyo a la cancelación de asientos posteriores.

4.º Que la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el párrafo 2.º del artículo 143 del Reglamento Hipotecario, es de las llamadas de modificación jurídica porque da fe de un acontecimiento, que produce un efecto de derecho: Los titulares de los asientos anteriores a la misma, incluidos en la certificación, deberán ser notificados de la existencia del procedimiento y a los titulares de asientos posteriores, la misma nota les sirve de notificación para que se personen, si quieren, en el procedimiento. De lo declarado en la

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1959, se desprende que no puede pretenderse de ninguna manera que la nota de expedición de certificación tenga un plazo superior al de la anotación a cuyo margen se extiende, una vez cancelada ésta, habrá de entenderse cancelada también la nota que es un accesorio; por lo que no podrá afectar ni perjudicar a nadie una nota de expedición de certificación en un procedimiento cuya anotación ha caducado, por cualquiera que sea su causa; por ello, la Ley no necesita señalar plazo alguno de duración de la referida nota.

5.º Que haya que tener en cuenta lo declarado en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1986 y 28 de septiembre de 1987.

6.º Que la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986 se basa en la existencia de una anotación preventiva y una nota que están vigentes.

7.º Que de todo lo anterior, se deduce que caducada y cancelada una anotación preventiva de embargo, cesan los efectos del citado asiento y la anotación posterior a ella pasa a tener rango preferente; por cesar los efectos de la anotación caducada, cesa también la preferencia que le permitía conseguir la purga o liberación respecto de las cargas posteriores. En consecuencia, el mandamiento de cancelación que ingresa en el Registro después de la caducidad de la anotación, por no haber sido ésta prorrogada, no puede cancelar asientos que han pasado a ser preferentes por el sistema de avance de puestos que conservan en este caso su preferencia por haber sido prorrogados. La ejecución derivada de las anotaciones letras B, C, D y E será posible si hacen requerimiento de pago al adjudicatario o su causahabiente, considerado ahora como tercer poseedor de la finca. En su caso, la preferencia entre los distintos acreedores debería dilucidarse en el juicio declarativo correspondiente.

V

La ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Tarrasa, informó que comparte la calificación del señor Registrador de la Propiedad, toda vez que conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria la vigencia de la anotación preventiva ya había transcurrido cuando se expidió al señor Registrador la cancelación de la misma.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador fundándose en los mismos argumentos aducidos por dicho funcionario en su informe.

VII

El Procurador de los Tribunales don Isidro Marín Navarro, en representación del «Banco Bilbao-Vizcaya, Sociedad Anónima», apeló el auto presidencial, manteniendo las alegaciones del escrito de interposición del recurso gubernativo, y añadió: Que si bien es cierto lo establecido en los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 207 y 208 del Reglamento Hipotecario, hay que tener en cuenta los artículos 173 y 174 del mismo Reglamento. Es decir, que la simple presentación de la escritura de venta debió comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de embargo en base de la cual se produjo la enajenación «per se», sin necesidad de mandamiento. Sostener lo contrario supondría que inscriba la venta dimanante de la ejecución del embargo, mientras no se libre mandamiento cancelatorio el embargo existiría, y ello no es cierto. Que si se quiere razonar que debió solicitarse la prórroga de la anotación preventiva de embargo, para mantener los derechos frente a terceros, debe señalarse que solicitada tal prórroga al Juzgado que conoce de los autos, tras la subasta celebrada con éxito, éste debe denegarla, porque el embargo como tal acto de sujeción y garantía deja de existir frente a la deuda por la que se trabó y, por tanto, frente a todos; luego, al no existir embargo menos cabe hablar de anotación de algo inexistente y, menos aún, de prórroga alguna. Que hay que tener en cuenta lo señalado por la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986. Que se considera que no se puede hablar de caducidad de una anotación que en realidad dejó de existir y de lo que se dio conocimiento al Registro a través de la escritura pública de venta, y, asimismo, pretender que se pierda la preferencia registral y subsistan las cargas y gravámenes posteriores. Que no debe olvidarse que la Ley regula supuestos genéricos y que su aplicación debe hacerse de tal modo que se eviten las situaciones absurdas y perjudiciales, cuando de los actos y documentos aportados en tiempo al Registro, ha quedado suficientemente acreditado el derecho de la parte, y la consecuencia de los actos jurídicos (subasta) mencionados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 17, 40, 71, 79, 83, 84, 131 y 133-2.º de la Ley Hipotecaria; 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175, 206 y 232 del Reglamento Hipotecario; la sentencia de 24 de noviembre de 1986 y las Resoluciones de 25 de marzo de 1959 y 28 de septiembre de 1987.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias definidoras:

- Con fecha 13 de febrero de 1984 se practica anotación preventiva letra A del embargo decretado en el procedimiento ejecutivo seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Tarrasa, número 39/1983, para la efectividad de determinada deuda del titular del bien embargado.

- Con posterioridad a esta anotación, la finca trabada queda afectada a nuevos embargos igualmente anotados.

- El 9 de noviembre de 1987, dentro del plazo de vigencia de la anotación letra A, se presenta en el Registro la escritura por la que se documenta la enajenación judicial alcanzada en el procedimiento en que aquella se decretó, siendo inscrita el 13 de enero de 1988.

- El 1 de marzo de 1988, con ocasión de la expedición de una certificación de cargas relativa a la finca adjudicada, se cancela por caducidad la anotación letra A.

- El 24 de marzo de 1988 se presenta en el Registro mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Tarrasa, que conoció el procedimiento ejecutivo número 39/1983, en el que se ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, así como de las cargas posteriores al crédito del actor.

La cuestión a dilucidar es la idoneidad del citado mandamiento para provocar las cancelaciones pretendidas habida cuenta, como alega el Registrador, que la anotación preventiva letra A, base registral del procedimiento del que deriva el mandamiento está ya cancelada.

2. Inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación de ahí que el artículo 206-2.º del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el Juez que conoció de aqué, conforme a los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 40, 79, 83, 84, 131-17 y 132-2.º de la Ley Hipotecaria; y 175-2.º y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 28 de julio de 1989.-El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

20782 *RESOLUCION de 31 de julio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Angel-Damián Traginer, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 1 de Elche, a cancelar una hipoteca de máximo, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Damián Traginer, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 1 de Elche, a cancelar una hipoteca de máximo, en virtud de apelación de la señora Registradora.

HECHOS

I

El día 25 de marzo de 1985 don Angel Damián Traginer y su esposa, doña Soledad Sanmartín Vergel, otorgaron ante el Notario de Elche, don José María Molina Mora, escritura de constitución de hipoteca de máximo sobre una finca de su propiedad a favor de «Globo Marmi Ibérica, Sociedad Anónima», para responder de hasta 5.000.000 de pesetas de capital y de 500.000 pesetas para costas y gastos.

En la exposición H) de la citada escritura se estableció que «Esta garantía subsistirá hasta que se extinga cualquier posición deudora, o en todo caso, hasta el plazo de tres años a contar desde hoy. En este momento, «Globo Ibérica, Sociedad Anónima», queda facultado para

ejecutar la precedente garantía hipotecaria, declarando vencido todo el riesgo que don Angel Damián Traginer tenga en curso, considerándose desde este momento todos los documentos de crédito, como en gestión de cobro. En todo caso, como queda indicado, la duración máxima de la hipoteca será de tres años».

II

El día 5 de abril de 1988 fue presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Elche solicitud de cancelación de la inscripción de hipoteca de máximo por caducidad por el transcurso del plazo de tres años establecido en la exposición letra H) de la escritura antes mencionada, acompañada de la copia de dicha escritura y otra de aclaración y subsanación de la misma, que fue calificada con la siguiente nota: «Presentada a las diez horas del pasado día 5, asiento 722 del Diario 162, la precedente solicitud, en unión de copias de las escrituras de 25 de marzo de 1983 y 28 de enero de 1985, ante el Notario de Elche, don José María Molina Mora, que motivaron la inscripción segunda, de la finca 56.696, al folio 121 del libro 651 del Salvador, se deniega la cancelación por caducidad de la hipoteca, solicitada, por el defecto insubsanable de no considerarse constituida dicha hipoteca por un plazo predeterminado de tres años, al añadir la exposición H de la mencionada escritura de fecha 25 de marzo de 1983, «Esta garantía subsistirá ... hasta el plazo de tres años a contar desde hoy. En este momento, «Globo Ibérica, Sociedad Anónima», quedará facultado para ejecutar la presente garantía hipotecaria ...», no siendo pues, de aplicación el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ni el primero del artículo 174 de su Reglamento.-Elche, 12 de abril de 1988.-El Registrador.-Firma ilegible.»

III

Don Angel Damián Traginer interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que la nota de calificación se basa en una interpretación errónea de los términos establecidos en la exposición H) de la escritura de constitución de hipoteca de máximo, ya que estos no dejan lugar a duda de que el plazo de caducidad de los tres años comenzaba a computarse desde la fecha de la escritura (25 de marzo de 1983); no existiendo duda de que el término «hoy» se estaba refiriendo a la indicada fecha. Cuestión clara si se pone, además, en relación la frase «hasta el plazo de tres años a contar desde hoy ...», con el último párrafo contenido en la exposición H), que es totalmente rotundo. Que en virtud de lo que declara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre de 1987, se considera que como de la escritura de 25 de marzo de 1983, en cuya virtud se hizo la inscripción resulta que el derecho asegurado por ésta ha caducado por el transcurso del plazo de los tres años fijados en la exposición H) de dicha escritura, es evidente que procede la cancelación del asiento correspondiente al darse los requisitos exigidos en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria. Que según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 1959, el artículo 355 del Reglamento Hipotecario prevé el que la petición de cancelación sea presunta y derivada de la simple petición de una certificación-referente a una finca en la que figure el derecho que deba ser cancelado, si bien ha de sobreentenderse que sólo respecto a las cancelaciones que no requieran prueba, sino que resulten del contenido del Registro o de éste y del transcurso de un plazo determinado.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota informó que la legislación española guarda silencio acerca de la extinción de la hipoteca por expiración del plazo por el que se constituyó. Un sector de la doctrina considera que este silencio no puede considerarse como prohibición, sobre todo en hipotecas constituidas por hipotecante por deuda ajena, pues en la fianza real existe la misma razón que en la fianza personal, para lo que el Código Civil establece un límite en el artículo 1.843. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 23 de septiembre de 1987, parece confirmar dicho criterio, aún cuando dicha resolución fue dictada en el supuesto de una hipoteca unilateral. Que si se admite la validez de la hipoteca con una duración predeterminada, a efectos de su cancelación entraría en juego las reglas previstas en los artículos 82.II de la Ley Hipotecaria, 174.I de su Reglamento, y disposiciones concordantes; es decir, tendría lugar la llamada «cancelación automática» o «sin consentimiento del titular registral». Pero la cancelación de las inscripciones sin consentimiento de los titulares por su carácter excepcional sólo puede practicarse cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo manifiesto y automático, como ha declarado la Resolución de 24 de abril de 1936 y así lo reitera la Resolución antes mencionada, de 23 de septiembre de 1987, al exigir claridad en la cláusula de caducidad. Que se pretende por el recurrente la cancelación de la hipoteca por caducidad basándose en el contenido de la exposición letra H) de la escritura de constitución de la misma pero hace invocación parcial de la cláusula, ya que el texto íntegro de la misma no es claro, manifiesto ni automático, como exigen