

**6467**

*RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Catalán Grasa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daroca y accidental de Belchite, a inscribir una instancia privada solicitando cancelación de hipoteca por caducidad.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Catalán Grasa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daroca y accidental de Belchite, doña Guadalupe Cuesta Vizoso, a inscribir una instancia privada solicitando cancelación de hipoteca por caducidad.

### Hechos

#### I

Con fecha 24 de mayo de 2004 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Belchite instancia privada de don Félix Catalán, solicitando la cancelación por caducidad de hipoteca constituida a favor del Banco Zaragozano sobre la finca 442, tomo 95, libro 4, folio 57 de Fuendotos, al haber transcurrido veintitrés años.

#### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Belchite, fue calificada con la siguiente nota: «Guadalupe Cuesta Vizoso, Registrador de la Propiedad de Daroca, sustituta provisional del Registro de Belchite, he decidido denegar la cancelación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. El día 24 de mayo de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Belchite instancia privada de don Félix Grasa Catalán, que acusó el asiento n.º 255 del diario 42, solicitándose la cancelación de una hipoteca del Banco Zaragozano por caducidad que grava la finca n.º 442 propiedad del solicitante. La instancia fue objeto de calificación registral conforme a los arts., 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria, 98 y 101 de su Reglamento. Fundamentos de Derecho. 1. La firma de la solicitante en la instancia debe estar legitimada notarialmente o bien la instancia debe firmarse y ratificarse ante el Registrador dado que la solicitud de cancelación debe provenir del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada y, al tratarse de una instancia privada, es un extremo que debe acreditarse por uno de los medios señalados de acuerdo con el art. 82.5 de la Ley hipotecaria, y por aplicación analógica, el párrafo penúltimo del art. 103 de la Ley Hipotecaria y art. 166.11 del Reglamento Hipotecario. 2. El supuesto de cancelación por caducidad previsto en el último párrafo del art. 82 de la Ley Hipotecaria opera únicamente en el caso de que no resulte del Registro la interrupción de la prescripción de la acción derivada de la hipoteca como ocurre en el presente caso, dado que el día 11 de julio de 1985 se solicitó por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Zaragoza la certificación de cargas de la finca afectada al haberse iniciado el procedimiento judicial sumario 481/1985, lo que supone la interrupción de la prescripción de acuerdo con el art. 1973 del Código Civil, a pesar de que la nota marginal extendida como consecuencia de la certificación se canceló el día 28 de febrero de 2001 porque la prescripción ya estaba interrumpida. Por lo tanto, y dado que la caducidad del asiento sólo opera en los supuestos no excepcionados expresamente por el art. 82 de la Ley Hipotecaria, hay que acudir a la norma general para la cancelación de una hipoteca siendo necesario resolución judicial firme o escritura pública en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción de acuerdo con los arts. 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su reglamento. El defecto señalado en último lugar es insubsanable por lo que no procede tomar anotación preventiva de suspensión que tampoco ha sido solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el recurso gubernativo regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en los quince días siguientes a la notificación de la calificación. Belchite a 9 de junio de 2004. Firmado: Guadalupe Cuesta Vizoso.»

#### III

Don Félix Grasa Catalán interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que lo que hace el Juzgado de 1.ª Instancia número dos es ordenar la cancelación, y esto no puede romper ni perjudicar nada de la prescripción. Que se le está mareando en este Registro desde últimos de octubre de 2003 que se personó allí con unos compradores y enseguida percibió que le estaban torpedeando para originarle gastos, en común acuerdo con los empleados (director del Banco Zaragozano de Belchite), aunque quizás no lo pueda justificar. Asimismo considera que en el Registro de la Propiedad de Belchite se ha actuado de mala fe para ocasionarle perjuicios y que la fecha de presentación de la instancia no es la

señalada en el sello de la Oficina Liquidadora sino el 17 de mayo de 2004, reservándose las acciones civiles y penales que correspondan.

#### IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de agosto de 2004.

#### V

Con fecha 26 de agosto de 2004 se presenta en el Registro de la Propiedad de Belchite Escritura Pública otorgada ante el Notario de Zaragoza don José Luis Merino y Hernández por la que don Antonio María Lobera Asperilla, en representación de "Barclays Bank, S.A." (que se fusionó con el Banco Zaragozano, por absorción de éste) otorga carta de pago y consiente la cancelación de la hipoteca sobre la finca objeto del presente recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82.5 y 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4.a) del Reglamento Hipotecario.

A modo de examen formal previo debe reiterarse por este Centro Directivo (véanse las Resoluciones de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003), que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o fundamentos en defensa de su nota de calificación y ello por un mero principio de seguridad jurídica que impone al funcionario calificador la exposición en la misma de todos los fundamentos de derecho que, en su opinión, impiden la práctica del asiento solicitado. Menos aún puede utilizarse el informe para replicar al recurrente en una suerte de contestación a la demanda. Cuestión distinta es que dicho informe contenga aspectos de tramitación del expediente como las fechas que constituyen el «iter» temporal del recurso o las incidencias que hayan podido existir.

Entrando en el fondo del asunto, conforme a los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4 del Reglamento Hipotecario, es claro que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, la instancia debe firmarse y ratificarse ante el Registrador.

En cuanto a la segunda de las cuestiones, el principio registral de legalidad, recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria con carácter general y particularmente en el artículo 82 de la misma Ley para la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, exige el otorgamiento de otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos, no siendo aplicable en este caso la cancelación por caducidad, puesto que esta sólo podrá operar -conforme a lo dispuesto en el párrafo quinto del mismo artículo 82 de la Ley Hipotecaria- cuando no conste en el Registro la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria y es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1.973 del Código Civil interrumpe el plazo de prescripción de la acción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 8 de marzo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Belchite.

**6468**

*RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Pérez-Muñoz Prados y otros frente a la calificación de que fue objeto un documento inscrito en el Registro Mercantil de Valencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Pérez-Muñoz Prados, doña María Jesús Pérez-Muñoz Sanz y don Joaquín Pérez-Muñoz Subiris, en nombre y representación de «Terminales Marítimas Serviceca, S.A.», frente a la calificación de que fue objeto un documento inscrito en el Registro Mercantil de Valencia.

### Hechos

#### I

Por escrito suscrito el 14 de octubre de 2004, don Joaquín Pérez-Muñoz Prados, doña María Jesús Pérez-Muñoz Sanz y don Joaquín