

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6511** *Resolución de 17 de febrero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2 de Granollers, a practicar la cancelación de una hipoteca cambiaria.*

En el recurso interpuesto por doña C. S. C. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 2, don Manuel Ballesteros Alonso, a practicar la cancelación de una hipoteca cambiaria.

**Hechos****I**

Mediante acta de exhibición de letras de cambio autorizada por don Diego de Dueñas Álvarez, Notario de Barcelona, el día 20 de mayo de 2009 se solicitó la cancelación de la hipoteca que las garantizaba, por acreditarse el pago de las mismas, constituida sobre la finca registral número 4999 de Bigues i Riells.

El 3 de julio de 2009 se presentó en el Registro de la Propiedad copia autorizada de dicha acta, que fue objeto de la siguiente calificación:

«... Al margen de la indicada inscripción 2ª de hipoteca consta extendida nota de fecha 19 de Julio de 1.991 expresiva de haber sido expedida certificación en relación al procedimiento número 822/91-D seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 29 de Barcelona Para la ejecución de dicha hipoteca,

Fundamentos de derecho:

Que conforme a lo dispuesto en el Art.º 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 131 de la Ley Hipotecaria, constando al margen de una inscripción de hipoteca la nota expresiva de haberse expedido certificación de cargas en procedimiento de ejecución, el Registrador no puede, mientras dicha nota no sea cancelada mediante mandamiento judicial al efecto, ni cancelar la hipoteca por causa distinta de la propia ejecución ni tampoco inscribir la carta de pago de la misma.

A la vista de los anteriores Hechos y Fundamentos de derecho, don Manuel Ballesteros Alonso, Registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Granollers, ha acordado:

Suspender la inscripción por el defecto subsanable de constar al margen de la referida hipoteca nota expresiva de haber sido expedida certificación que no ha sido cancelada.

No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (Artº 19 Ley Hipotecaria).

Contra el anterior acuerdo de calificación negativa, en cuanto suspende o deniega el asiento solicitado, se podrá interponer recurso ...

Granollers, 20 de Julio de 2.009. El Registrador.»

**II**

Mediante escrito de fecha 3 de agosto de 2009, doña C. S. C. interpuso recurso contra dicha calificación, con entrada en el Registro el día 7 del mismo mes. En tal recurso alegó lo siguiente: Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones caducan a los

cuatro años desde su inscripción; y, el artículo 77 del mismo texto legal prevé que las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. Por ello, en el presente caso, el mandamiento de anotación –sic- está caducado, por la fecha del mismo, que según obra en el registro, es de 19 de julio de 1991. Además, la caducidad opera «ipso iure», según ha esta Dirección General, de forma que transcurrido el plazo de vigencia de la anotación, ésta se cancelará automáticamente, sin necesidad de solicitud ni mandamiento que ordene la citada cancelación, tal como señalan las Resoluciones de 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 7 de octubre de 1994, 17 de marzo, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 20 de marzo de 2000, 13 de julio de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003 y 14 de marzo de 2006.

### III

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito de 6 de octubre de 2009, que tuvo entrada en este Centro el día 15 del mismo mes. En dicho informe consta que se dio traslado del escrito de recurso al Juzgado ante el que se sigue la ejecución (que lo recibió el 8 de septiembre de 2009) y al Notario autorizante del acta, sin que se haya presentado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 82 y 131 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1998; y las Resoluciones de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, y 8 de marzo y 4 de junio de 2005.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad un acta de exhibición de letras de cambio acreditativa del pago de las mismas en la que se solicita la cancelación de la hipoteca que garantizaba dicho pago.

El Registrador suspendió la cancelación solicitada por constar al margen de la inscripción de hipoteca nota expresiva de la expedición de certificación de cargas en procedimiento de ejecución. Y la recurrente alega que dicha nota ha caducado por haber transcurrido el plazo de cuatro años establecido en Ley Hipotecaria para la caducidad de las anotaciones preventivas.

2. Según el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si consta en el Registro la expedición de la nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se cancele por mandamiento judicial, el Registrador no puede cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. Esta norma concuerda con el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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». Estas disposiciones legales tiene la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación.

La referida nota marginal cumple funciones de publicidad y notificación respecto de titulares posteriores a la misma y, además, permite la cancelación de los asientos posteriores a dicha nota sin necesidad de que conste que los titulares de éstos han sido notificados. 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; y en este caso, aunque no hubiera tenido su reflejo registral no por ello quedaría excluida su validez ni habría de rechazar inexcusablemente la inscripción del remate (cfr. la Resolución de 22 de junio de 1995).

Respecto de las alegaciones de la recurrente, no cabe equiparar esa nota marginal con la anotación preventiva de embargo y no se puede aplicar la caducidad de cuatro años de esta última, al tratarse de supuestos completamente diferentes, en tanto que la primera origina un asiento de carácter cautelar y sometido, por tanto, a un determinado plazo de caducidad, y la segunda tiene una significación de exigencia procedimental, tendente a

acreditar los extremos concretos a los que se refiere el apartado 1 del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1998).

Por otra parte, la referida nota marginal refleja la interrupción de la prescripción de la acción hipotecaria e impide la cancelación de la hipoteca por caducidad a la que se refiere el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, según entendió este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2005. No obstante, una interpretación armónica de este precepto y del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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), lo que no ocurre en el presente supuesto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que anteceden y confirmar la calificación impugnada.

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, 17 de febrero de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.