

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16626 *Resolución de 24 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 6 a practicar la cancelación de un derecho de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. G. B. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, a practicar la cancelación de un derecho de hipoteca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. G. B. con su firma legitimada por notario y presentada el 26 de mayo de 2011 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, se solicitó la cancelación de una inscripción de hipoteca, respecto de la que existe una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, en un procedimiento judicial sumario, extendida el 22 de julio de 1981.

II

Dicho documento fue objeto de calificación negativa, el 11 de junio de 2011, que a continuación se transcribe en lo pertinente, omitiendo lo relativo a determinados asientos de presentación de determinado título de adjudicación que han caducado:

«Hechos:

1. En instancia privada de fecha 20 de mayo de 2011, suscrita por don J. G. B., con su firma legitimada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Fernando Vallejo González, en el mismo día, se solicita la cancelación de una inscripción de hipoteca, respecto de la que existe una Nota Marginal de expedición de Certificación de dominio y cargas, en un procedimiento judicial sumario.

2. En fecha 23 de mayo de 2011, se recibe en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, fax remitido por el Registro de la Propiedad de Adeje, relativo a dicha Instancia, causando el Asiento 980 del Diario 94 del Registro de la Propiedad de Madrid número 6, comunicando al Registro de Adeje, con la misma fecha, el haber practicado dicho Asiento de Presentación.

3. En fecha 26 de mayo de 2011, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el original de la Instancia, autoliquidado el impuesto en la Comunidad de Madrid, con la misma fecha.

4. Además se acompañan los siguientes documentos:

Uno. Simple fotocopia de una certificación de defunción de don M. G. S.–G.

Dos. Simple fotocopia de una certificación de defunción de doña A. B. M.

Tres. Simple fotocopia de una certificación del Registro General de Actos de última Voluntad, de doña A. B. M.

Cuatro. Simple fotocopia de testimonio del testamento abierto de don M. G. S.–G.

Cinco. Simple fotocopia de testimonio del testamento abierto de doña A. B. M.

Fundamentos de Derecho:

Se han apreciado en la Documentación aportada, previa su calificación registral, los siguientes defectos:

1. No solicitar la cancelación el titular registral de la finca, o titular registral de cualquier derecho sobre la misma, como exige el inicio del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

La finca aparece inscrita a favor de «los esposos don M. G. S.–G. y doña A. B. M., conjuntamente y para su sociedad conyugal». El hecho de haber sido los padres de don J. G., que ahora suscribe la Instancia, no impide la aplicación del precepto citado.

2. No constituir los documentos uno a cinco documentos auténticos (arts. 3 de la Ley Hipotecaria; y 33, 76 y 78 de su Reglamento).

3. No aportarse, tampoco, Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de doña A. B. M., (arts. 76 y 78 del Reglamento Hipotecario).

4. En cuanto a la aplicación del artículo 82 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 688.2 segundo inciso de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben hacerse las siguientes consideraciones:

Primera.–En fecha 4 de noviembre de 2010, se practica el Asiento 2056 del Diario 93 del Registro de la Propiedad de Madrid número 6, copiado literalmente: (...)

Segunda. En fecha 13 de diciembre de 2010, con relación al Asiento indicado, se dictó el siguiente Acuerdo, transcrito literalmente:

Asiento 2956 Diario 93

Registro de la Propiedad de Madrid 6 Hechos

Primero.–En Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Madrid de fecha 10 de febrero de 1986, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 794/1981, se adjudicó la finca número 32.292 del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 6 (...) Los interesados dejaron caducar el Asiento de Presentación.

Tercera.–Por lo tanto, ahora se pretende, al amparo del art. 82.5 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la inscripción de hipoteca 5ª de la finca registral 32.292, respecto de la que existe la siguiente Nota al Margen:

“En el Juzgado de Primera Instancia Dos de Madrid con el número 794 de 1981 se siguen autos para la efectividad de la hipoteca de la inscripción 5.ª adjunta, habiéndose expedido la certificación a que se refiere la regla 4a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Madrid a 22 de julio de 1981”.

En consecuencia son defectos:

2.1 Resultar un hecho objetivo el que se pretende cancelar al amparo del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria una inscripción de hipoteca, respecto de la que existe una Nota al Margen de expedición de Certificación de dominio y cargas, en un procedimiento judicial sumario; cuando la ejecución ha concluido, y se ha adjudicado a una sociedad, Balar Limitada, distinta de los titulares registrales. La sociedad está domiciliada en la Isla de Man, uno de los territorios a los que se refiere el RD 1080/1991 de 5 de julio.

La literalidad del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: “En tanto no se cancele por mandamiento judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”.

La Resolución DGRN de 8 de marzo de 2005, resultaba meridianamente clara en la interpretación del precepto. “A fortiori”, se daba la circunstancia de que la nota marginal se había incluso cancelado previamente. Señala la Resolución DGRN:

“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 72 de la misma Ley para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o sus 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 1973 del Código civil interrumpe el plazo de prescripción de la acción.”

2.2 Citan los interesados en la Instancia que ahora se pretende inscribir las Resoluciones DGRN de 4 de junio de 2005 y 17 de febrero de 2010.

Sin embargo, una lógica interpretación de las mismas, lleva a la misma conclusión expuesta, de la imposibilidad de cancelar la hipoteca en el caso presente. Y esto por las siguientes razones:

1. No contemplan el caso concreto presente, ya que las dos Resoluciones se refieren a una hipoteca «que se comenzó a ejecutar» pero no a una hipoteca cuya ejecución ha concluido.

2. Dichas Resoluciones declaran expresamente que no puede entenderse que haya existido una derogación del artículo 688 LEC.

3. Asimismo declaran que «el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria lo que pretende es limpiar el Registro de cargas antiguas que presumiblemente no existen». No es este el caso que nos ocupa. La Hipoteca fue ejecutada, y así se acreditó ante el Registro. Por lo tanto lo que procede no es aplicar ninguna presunción, sino inscribir la adjudicación.

4. La Resolución de 17 de febrero de 2010 afirma: “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)”. Además la Resolución confirma la calificación del Registrador.

Acuerdo:

Se acuerda no practicar la cancelación solicitada en la documentación presentada; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación podrá interponerse Recurso...

Asimismo podrá, alternativamente, seguirse el procedimiento señalado en el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos tercero y siguientes...

Madrid a 11 de junio de 2011. El Registrador.-(firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 6 de julio de 2011, don J. G. B. interpuso recurso contra dicha calificación, únicamente en cuanto a los defectos expresados con los números 1 y 4, en el que alega lo siguiente:

1.º Respecto del primer defecto de la misma, «no solicitar la cancelación el titular registral de la finca, o titular registral de cualquier derecho sobre la misma, como exige el inicio del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria» el recurrente manifiesta su perplejidad ante dicha manifestación. Con fecha 16 de febrero de 2011 se presentó ante el mismo Registro de la Propiedad de Madrid número 6 un escrito suscrito por don M. G. B. el día 14 de febrero de 2011 en el que, con mucha menos precisión acerca de su interés en los hechos solicitados y, desde luego, sin ninguna acreditación documental, se solicitaba la cancelación de dos inscripciones de hipoteca por caducidad. Como

consecuencia de ello, sin exigir nada acerca del interés que ahora se exige, se canceló una de ellas, quedando rechazada la cancelación que ahora se solicita por los motivos que expuso el mismo registrador en la nota de despacho de aquella instancia. Es decir, ante una misma situación de hecho, un mismo registrador de la Propiedad, adopta un doble criterio, rompiendo con ello la predictibilidad que, como tiene declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, es característica esencial y piedra angular de todo el procedimiento registral, como instrumento al servicio de la seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario, sobre la que el propio Tribunal Constitucional tuvo ocasión de manifestarse, cuando, a modo de síntesis de la doctrina sobre este principio, declaró en Sentencia de 7 de abril de 2005, que la misma debe entenderse: a) como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados procurando la claridad y no la confusión normativa; y, b) como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho. En sentido similar, las Sentencias del Tribunal Constitucional (Pleno) de 20 julio de 1981, 11 junio de 1987 y 29 noviembre de 1988. Pero, además, acreditándose en la instancia calificada negativamente que el solicitante es hijo de los actuales titulares registrales, cuyo fallecimiento y llamamiento a herencia se acredita, no puede desconocerse el hecho de que, fallecida una persona, todos sus bienes, derechos y obligaciones que no se extingan por su muerte, pasan a formar parte de la herencia del causante, en este caso, de los causantes, según el artículo 659 del Código Civil, y se entienden transmitidos a sus sucesores por el hecho sólo de la muerte de aquéllos (artículo 657 del Código Civil). Si los causantes fallecieron bajo testamento, los derechos a su sucesión se defieren a favor de los llamados por la voluntad de la persona fallecida, manifestada en testamento (artículo 658 del Código Civil). Es decir, acreditado el fallecimiento de los titulares registrales de una finca, todos sus derechos sobre esa finca pasan a sus sucesores por el mero hecho de su fallecimiento. Y serán sus sucesores, habiendo testamento, quienes hayan sido designados al efecto por los causantes. Por ello, fallecida una persona, pasa a sus sucesores la totalidad de derechos que hubiera ostentado dicha persona, entre ellos, el de solicitar la cancelación registral de una carga que pesa sobre una finca de su propiedad. Exigir que una cancelación de una inscripción de hipoteca por caducidad sólo pueda ser solicitada por su titular registral resulta imposible si esta persona ha fallecido. Negar a sus sucesores el derecho a solicitarla por no ser titulares de derechos sobre la finca es desconocer el juego del derecho sucesorio. Pretender que los sucesores, interesados sin ningún género de duda en esa cancelación, sólo puedan obtenerla si previamente inscriben su derecho sobre la finca es obligarles a formalizar unas operaciones particionales que, como puede suceder en este caso, no pueden llevarse a cabo hasta que no se solucionen problemas como el de esta cancelación que, aparentemente poco importantes, se han demostrado fundamentales para poder efectuar la liquidación parcial de la herencia en cuanto a esta finca. Es más, pretender que se lleve a cabo esa liquidación, cuando ya se ha formalizado la liquidación parcial respecto de otros bienes, con aceptación previa por parte de todos de la herencia de ambos padres, es imponer la realización de un acto voluntario que sólo se quiere realizar una vez resuelto el tema de la cancelación pretendida. Si al hecho de negarse interés en la solicitud de la cancelación se une el hecho de que ya se practicó otra cancelación anterior, también por caducidad, sin haber acreditado lo que ahora se exige, debe concluirse que, además de no obedecer a un criterio uniforme las decisiones del funcionario calificador, dichas decisiones resultan discriminatoriamente lesivas a los legítimos intereses del solicitante.

2.º Con respecto a los defectos segundo y tercero de la nota, «no constituir los documentos uno a cinco documentos auténticos (arts. 3 de la Ley Hipotecaria; y 33, 76 y 78 de su Reglamento)» y «no aportarse, tampoco, Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de doña A. B. M. (arts. 76 y 78 del Reglamento Hipotecario)» se considera que quedan subsanados mediante la presentación, el día 24 de junio de 2011, del escrito complementario de fecha 21 de junio de 2011.

3.º Con respecto al defecto cuarto «en cuanto a la aplicación del artículo 82 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 688,2 segundo inciso de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben hacerse las siguientes consideraciones (...)». Se transcribe la nota parcialmente. Es motivo del presente recurso exclusivamente la nota de despacho de la instancia presentada por quien suscribe el escrito y que fue calificada negativamente. Debe destacarse el hecho de que, con sólo por presentar una instancia como la ahora calificada, se dé cuenta al solicitante de todo un expediente que no tiene nada que ver con el mismo, haciendo saber que la finca en cuestión ha sido adjudicada y dando noticia de determinadas características personales del adjudicatario, posiblemente protegidas. Sólo se pretende la cancelación de una inscripción de una hipoteca que grava una finca inscrita a nombre de los padres del solicitante, aportando las pruebas de unos hechos objetivos que, por sí solos, deberían bastar para poder obtener satisfacción la pretensión. Se desconoce qué tiene que ver en todo esto una sociedad domiciliada en la Isla de Man, de la que se ignora por qué el registrador tiene que dar noticia y, sobre todo, se ignoran los motivos que llevan mismo a defender el interés de alguien que, al parecer, no quiere ser protegido por el Registro. Si esa sociedad decidiera finalmente acudir al Registro de la Propiedad, en nada afectará a sus intereses el hecho de que se haya cancelado la inscripción de hipoteca que se solicita. Y es que todo lo que alega en su nota el registrador procede de un asiento de presentación ya caducado y, siendo la caducidad una de las causas de cancelación de los asientos registrales, producida esa cancelación, el asiento de cancelación de dicho asiento de presentación está bajo la salvaguardia de los tribunales. Es decir, cancelado el asiento de presentación, todo lo que el mismo pudiera haber publicado queda sin valor ni efecto alguno. Si es cierto que la finca se adjudicó, cancelado el asiento de presentación que llevó al registrador a ese conocimiento, el contenido del mismo ha quedado vacío de contenido registral y lo que él publica es información extrarregistral que el registrador no puede utilizar en ulteriores calificaciones de documentos relativos a la misma finca, por lo que es totalmente irrelevante lo que pudiera haber publicado en su momento. Y mucho menos puede decir que lo que procede es inscribir la adjudicación, algo enteramente voluntario. A tal efecto, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1999 es meridianamente clara cuando, en un supuesto aplicable a presente, resolvió que el registrador en su calificación «no puede tomar en consideración informaciones extrarregistrales, sea por su conocimiento directo (salvo, en el ámbito mercantil, el caso previsto por el artículo 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil), sea por documentos que, si bien obran en el Registro, tienen el asiento de presentación caducado o han sido aportados con fin distinto al de su inscripción». En este caso, se desconoce si el documento sigue obrando en el Registro.

Por lo tanto, se considera que la calificación de la instancia presentada se debió limitar a los hechos objetivos señalados en ella y no a circunstancias ajenas al procedimiento registral.

Por otro lado, entrando en el examen de los diferentes puntos de la nota, cabe señalar:

a) Cancelado por caducidad el asiento de presentación relativo a la adjudicación, la información que puede tener el registrador acerca de que la ejecución de la hipoteca ya ha concluido es tan extrarregistral y, por lo tanto, ajena al procedimiento registral, como la que se podría aportar si dijera que la finca fue nuevamente transmitida a los padres del solicitante y que por eso está éste interesado en la cancelación de la inscripción de hipoteca. Por extrarregistral, dicha información no puede ser utilizada en la calificación registral, tal y como ya declaró la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución citada, además de revelar unos extremos absolutamente improcedentes al efecto.

b) No se pretende la derogación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sencillamente, se trata de llegar a una interpretación armónica de dicho precepto y el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, que nos lleve a entender que «la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas debe ser cancelada por transcurso del

tiempo si, como ocurre en el presente supuesto, han transcurrido los plazos que señala el artículo 82, párrafo 5 o de la Ley Hipotecaria contando desde la fecha en que dicha nota se extendió» (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2005 y 17 de febrero de 2010).

c) Ya ha sido contestada la pretensión del registrador de que deba inscribirse la adjudicación.

d) En la nota se omiten por parte del registrador elementos esenciales en el contenido de las dos Resoluciones citadas que afectan a la esencia de su contenido. Además, se concluye diciendo que «la Resolución confirma la calificación del Registrador». Da la sensación de que tal omisión y tal manifestación sólo pueden obedecer a una voluntad predeterminada de llegar a la conclusión a la que se llega. Precisamente lo que dicen ambas Resoluciones es que, sin necesidad de derogar el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las hipotecas cuya ejecución haya comenzado, por así constar en el Registro de la Propiedad mediante la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de dominio y cargas al efecto, pueden también ser canceladas por caducidad a la luz del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria si se cumple el requisito del transcurso del plazo, operando en este caso la nota marginal como causa interruptiva del transcurso de dicho plazo. Y si la Resolución de 17 de febrero de 2010 acabó dando la razón al registrador que calificó el documento, no fue por lo que pretende traslucir la nota que ahora se recurre, sino porque, habida cuenta de la fecha de dicha nota marginal, no había transcurrido el plazo señalado en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria. Y ello no se produce en este caso, pues tal y como le consta al propio registrador mediante un asiento registral vigente y no cancelado y, por lo tanto, también bajo la salvaguardia de los tribunales, es que la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento iniciado -y hasta ahí la información que debe manejar el registrador en la calificación de esta instancia- es de julio de 1981, es decir, la interrupción del plazo producida por efecto de la práctica de dicha nota marginal es de hace casi treinta años, tiempo más que suficiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, a diferencia de lo que sucedía en el supuesto resuelto por la Resolución de 17 de febrero de 2010 y que, por ello, motivó la confirmación de la calificación registral.

IV

Mediante escrito con fecha de 12 de julio de 2011, el registrador de la Propiedad, don Juan José Jiménez de la Peña, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 19 de julio). En dicho informe hace constar, entre otros extremos:

a) Que el 24 de junio de 2011 se aporta de nuevo la documentación referida, y se aportan, además, los siguientes documentos: testimonios notariales de una certificación de defunción de don M. G. S.-G., de una certificación de defunción de doña A. B. M., de una certificación del Registro General de Actos de última Voluntad, de doña A. B. M., testimonio notarial de copia auténtica del testamento abierto de don M. G. S.-G., testimonio notarial de copia auténtica del testamento abierto de doña A. B. M. y de una certificación del Registro General de Actos de última Voluntad don M. G. S.-G.

b) Que el 30 de junio de 2011 resolvió no practicar inscripción o cancelación alguna en virtud de la documentación presentada, entendiéndose que únicamente quedaban subsanados los defectos números 2 y 3.

c) Que el recurso se ha interpuesto únicamente contra la calificación de 11 de junio de 2011.

Mediante escrito de 18 de agosto de 2011 el registrador hace constar:

a) Que en mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Madrid, el día 7 de julio de 2011, en el procedimiento del artículo 131

de la Ley Hipotecaria 794/1981, se ordenó la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, expedida en dicho procedimiento.

b) Que dicho mandamiento se presentó, por duplicado, al Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el día 29 de julio de 2011.

c) Que el 18 de agosto de 2011 ha resuelto suspender la calificación hasta el despacho del documento previo, sin que esta nota haya sido impugnada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 82 y 131 de la Ley Hipotecaria; 688.3, 669.2 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1998; 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, 8 de marzo y 4 de junio de 2005, 14 de abril de 2009 y 17 de febrero de 2010.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia solicitando la cancelación de una inscripción de hipoteca por el transcurso del plazo establecido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

El registrador resuelve no practicar la cancelación solicitada porque, a su juicio, lo impide la existencia de –entre otros– dos defectos que son objeto de impugnación:

1.º No se solicita la cancelación por el titular registral de la finca, o de cualquier derecho sobre la misma, sino por un hijo de quienes figuran en el Registro como dueños de dicha finca para su sociedad conyugal.

2.º Consta al margen de la inscripción de hipoteca nota expresiva de la expedición de certificación de cargas en procedimiento de ejecución que ha concluido (mediante auto judicial de 10 de febrero de 1986) con la adjudicación de la finca a favor de determinada sociedad, según resulta de asientos de presentación relativos a dicha adjudicación, ya caducados.

El recurrente alega que acredita su cualidad de heredero de los dos titulares registrales de la finca derecho (mediante certificaciones de fallecimiento, del Registro General de Actos de Última Voluntad y testimonios de los testamentos de ambos cónyuges) y que la nota de expedición de certificación de cargas ha caducado por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

2. Por lo que se refiere al primer defecto, es cierto que el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige que la solicitud de cancelación de la inscripción de hipoteca por caducidad sea efectuada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, pero dicha norma, relativa a la constancia de un hecho como es el transcurso del plazo previsto en la misma, debe interpretarse en sus justos términos, de suerte que pueda practicarse a instancia de quien, acreditando la cualidad de heredero de los titulares registrales, justifica su interés legítimo en la cancelación, sin que pueda exigirse la previa anotación del derecho hereditario del solicitante o la inscripción de la adjudicación hereditaria de la finca, máxime si se tiene en cuenta que la adjudicación que en su caso resulte del procedimiento de ejecución al que se refiere la nota marginal debatida puede inscribirse sin necesidad de tales requisitos, si se acredita que el procedimiento se ha dirigido contra los herederos de los titulares registrales. Por ello, en el presente caso, en el que dicha cualidad resulta acreditada después de la presentación del título calificado –según resulta del expediente– debe estimarse el recurso únicamente en cuanto a la insuficiente acreditación de la cualidad de heredero a efectos de la legitimación para solicitar la cancelación pretendida.

3. La cuestión planteada por el segundo de los defectos impugnados debe resolverse de acuerdo con la doctrina sentada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 4 de junio de 2005 y 17 de febrero de 2010.

En efecto, 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». Ambas disposiciones legales 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.

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. 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. Resolución de 22 de junio de 1995).

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. Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1998).

Por otra parte, dicha 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, extendida el 22 de julio de 1981– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si, como ocurre en el presente supuesto, 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).

A ello no puede oponerse –como pretende el registrador– el hecho de que la ejecución haya concluido mediante la correspondiente adjudicación (mediante auto judicial de 1986, en favor de quien, por lo demás, no ha utilizado oportunamente la protección que brinda el Registro de la Propiedad), pues esta circunstancia consta únicamente por determinado título que ha sido objeto de asiento de presentación ya caducado, y el registrador al calificar no puede tener en cuenta sino los asientos vigentes y los títulos presentados, con asiento de presentación vigente, no los caducados que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (cfr. artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y, por todas, la Resolución de 14 de abril de 2009).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 24 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.