

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2476** *Resolución de 19 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ledesma, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don M. A. C. R., en nombre y representación de «Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ledesma, doña María de África García Calatayud, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca.

#### Hechos

##### I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el número 76/2010 en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Salamanca, se dictó decreto de adjudicación de fecha 21 de noviembre de 2011 y mandamiento de cancelación de cargas. Dicho decreto de adjudicación, junto con el mandamiento de cancelación, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Ledesma y se procedió a la inscripción a favor del ejecutante, «Caja España de Inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad», de la finca adjudicada al mismo en el procedimiento, finca registral número 5.021 de Almenara de Tormes, Registro de la Propiedad de Ledesma, y a la cancelación de las anotaciones preventivas letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K de dicha finca como cargas posteriores a la hipoteca en que se fundamentaba la ejecución. Se suspendió sin embargo la cancelación de la inscripción séptima de hipoteca, de rango posterior a la hipoteca de la inscripción sexta objeto de ejecución «por figurar al margen de la misma nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria 252/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Salamanca (artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)», según consta en nota de despacho de 30 de enero de 2012.

##### II

Presentado nuevamente el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ledesma, acompañado de una instancia en la que se solicita la cancelación de la hipoteca de la inscripción 7ª, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ledesma Calificado nuevamente el precedente mandamiento, presentado en unión de instancia firmada por don E. V. S. y don G. A. B. S. en representación de Andaluza de Tramitaciones y Gestiones, S.A., en la que se solicita la cancelación de la inscripción séptima, al folio 163 del Libro 60 del Tomo 1170, se suspende la cancelación solicitada por no ser éste el título hábil para practicar dicha cancelación, por figurar al margen de la inscripción séptima de la finca número registral 5.021 de Almenara de Tormes, una nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria 252/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Salamanca, –procedimiento y Juzgado distinto– (artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Contra la presente calificación (...). Ledesma, 5 de noviembre de 2015. El registrador (firma ilegible).–Fdº: Mª África García Calatayud».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. C. R., en nombre y representación de «Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 30 de noviembre de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Primero.—«Banco de Castilla, S.A., cuando concedió y formalizo su escritura de préstamo hipotecario el día veinte de noviembre del año dos mil ocho, inscrita con fecha 17 de diciembre del año dos mil ocho, tuvo constancia por la información pública registral [de] la hipoteca a favor de Caja España de Inversiones CAMP, otorgada por escritura de 10 de agosto del año 2.006 e inscrita el día 26 de septiembre de 2.006. Teniendo esta última carácter preferente, la calificación de la Sra. Registradora perjudica al titular del derecho de hipoteca inscrito en primer lugar, no cancelando la hipoteca posterior, concediéndole un privilegio que la Ley no le concede»; Segundo.—«Por otra parte, el Juzgado, como hemos señalado, literalmente le ordena proceder a: «...la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 de la LEC, y que aparecen especificadas en el Antecedente de Hecho Tercero de la resolución transcrita...»», y Tercero.—«Es por tanto, obligado, a nuestro entender, que se cancele la hipoteca a favor del Banco de Castilla, S.A, en cumplimiento del mandato que hace el Juzgado, no pareciéndonos para ello óbice el hecho de que al margen de esta hipoteca conste nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria, que a nuestro entender otorga un privilegio al titular de una carga posterior mayor que el titular de la hipoteca inscrita con anterioridad. Además los derechos del titular de las cargas posteriores quedan salvaguardados con la notificación del Artículo 659 LEC que el Registrador está obligado a realizar, comunicando la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro».

## IV

La registradora emitió informe el día 29 de diciembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 20, 38, 131, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; 688 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 24 de la Constitución Española, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero y 11 de marzo de 2014.

1. Se debate en este recurso la cancelación de una inscripción de hipoteca al margen de la cual consta la nota marginal de haberse expedido certificación en procedimiento de ejecución hipotecaria prevista en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de un mandamiento de cancelación de cargas dictado como consecuencia de la adjudicación de la finca en otro procedimiento judicial de ejecución directa contra el bien hipotecado fundado en una hipoteca de rango preferente a la que se pretende cancelar.

2. Como cuestión previa es necesario determinar cuál es la calificación objeto de recurso, pues el mandamiento de cancelación de cargas, en su día acompañado de decreto de adjudicación, ya fue objeto, en fecha 30 de enero de 2012, de calificación negativa parcial en lo que se refiere a la cancelación de hipoteca de la inscripción 7ª y de calificación positiva, que dio lugar a la práctica de la correspondiente inscripción, en cuanto a la adjudicación del dominio de la finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca de la inscripción 6ª y la cancelación de las demás cargas posteriores a la misa -excepción hecha de la hipoteca de la inscripción 7ª, como se ha dicho, cuya cancelación fue objeto de suspensión-, y fue presentado nuevamente en el Registro el mandamiento de cancelación de cargas, acompañado esta vez de una instancia en la que se solicita específicamente la

cancelación de la hipoteca de la inscripción 7ª, siendo objeto de nuevo de calificación desfavorable. Alega la registradora en su informe que no se sabe cuál de las dos es la calificación recurrida, y que en caso de que lo fuese la primera el recurso se habría interpuesto ampliamente fuera de plazo. En relación con esta cuestión, en la segunda de las calificaciones mencionadas la registradora comienza la misma con la expresión «calificado nuevamente el precedente mandamiento» y el interesado alega en su recurso que la fecha de notificación de esta calificación es el día en que la recibió por correo ordinario, el 25 de noviembre de 2015, por lo que debe entenderse que es ésta la calificación recurrida. La propia registradora en su informe, pese a manifestar estas dudas, afirma también que entiende que es esta segunda nota de calificación la que es objeto de recurso.

3. En cuanto a la cuestión de fondo, el apartado 2º del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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». Sin embargo, 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».

4. 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 2.º 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).

En el mismo sentido debe indicarse que el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y el artículo 688.2.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene como antecedente la Resolución de este Centro Directivo de 24 de abril de 1991, anterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil y por tanto a la nueva regulación de la ejecución. De ella resulta que el verdadero fundamento de no cancelar en virtud de carta de pago cuando se ha extendido la nota marginal de iniciación del procedimiento es evitar que se cancele por pago una hipoteca y mientras tanto se continúe con la ejecución de esa misma hipoteca que ya está pagada y se perjudique a los terceros que adquieren en la subasta y como es lógico confían en el procedimiento, lo cual hoy, como dice la Resolución de 26 de febrero de 2014, se evita con la notificación del artículo 135 de la Ley Hipotecaria al juez que está ejecutando la otra hipoteca. La Resolución de 1991 dice a este respecto lo siguiente: «la admisión incondicionada de esta posición [el admitir la cancelación por pago mediante escritura con consentimiento del acreedor de una hipoteca que tiene nota de ejecución] presenta evidentes riesgos por cuanto bien puede ocurrir que el deudor que obtuvo la cancelación de la hipoteca en ejecución, se desentendiera del proceso entablado, y no pidiera su suspensión o extinción con lo que la continuación del mismo, -careciendo ya de fundamento jurídico- no haría sino provocar una engañosa y ficticia enajenación, en detrimento de quién confió en la seriedad inherente a la pública subasta judicialmente convocada».

5. La regla general tiene excepciones, como ocurre cuando se trate de ejecución de una carga anterior a la hipoteca en ejecución, que conllevará la cancelación de ésta sin necesidad de previa cancelación de su nota marginal, pero eso es así porque al expedirse certificación de cargas y ponerse nota al margen de la carga anterior, el registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, habrá comunicado al juzgado o tribunal, ante quien se sustancie el procedimiento de ejecución directa hipotecaria posterior, la extensión de ese ulterior asiento que va a afectar a la ejecución por lo que no existe posible perjuicio a ulteriores adquirentes que pudieran adquirir confiados en la validez de los asientos registrales (los cuales por otra parte conocen la existencia de cargas anteriores). Es éste el supuesto que ahora se plantea. En todo caso cancelándose la hipoteca posterior, como consecuencia de una anterior, y constando en aquella haberse expedido certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el registrador deberá notificar a dicho Juzgado conforme al artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

6. El artículo 134.1 de la Ley Hipotecaria, por otra parte, establece que «el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas determinarán (...) la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento». El artículo 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil habla también del «mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores». Por lo tanto, todas aquellas cargas que no tengan rango preferente a la hipoteca que ha dado lugar a la ejecución han de ser objeto de cancelación. Únicamente pueden subsistir aquellas cargas que sean preferentes a la hipoteca que fundamenta la ejecución y las inscripciones contempladas como excepción en el párrafo segundo del mismo artículo 134 de la Ley Hipotecaria («tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones»), o en general, como señala la doctrina, las inscripciones que publiquen cualidades o derechos a favor de la finca subastada o hagan referencia a sus características físicas, siempre que no impliquen restricciones o limitaciones de las facultades del dominio.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 19 de febrero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.