



<http://civil-mercantil.com/>

**RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 3, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante una instancia privada.**

(BOE de 19 de febrero de 2014)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Hipoteca. Solicitud de cancelación por caducidad. Certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución directa expedida hace más de 21 años.**

*La nota marginal de expedición de certificación de cargas no determina, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción. El inicio de la ejecución directa de la hipoteca no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en caso de impago de parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la subasta, pueda liberar el bien consignando la cantidad vencida. Valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica exige diferenciar dos hipótesis: 1) Que la nota marginal se expida tras la constancia registral del vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que, comúnmente, se dará por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá cancelarse por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. 2) Que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, se extienda nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. Nada interrumpe aquí la nota marginal porque ningún plazo de prescripción ha nacido -al menos registralmente- y, no determinando la extensión de la nota marginal ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años para la prescripción de la acción hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal, sino desde la amortización final del préstamo.*

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.1.

Código Civil, arts. 1.964, 1.969 y 1.973.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 82.5.º, 128 y 131.

Ley 1/2000 (LEC), art. 688.

En el recurso interpuesto por don R. M. C., en nombre y representación de «Etusa S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 3, don Juan Antonio Cartagena Felipe, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante una instancia privada.

**Hechos**



<http://civil-mercantil.com/>

I

Mediante instancia dirigida al registrador de la Propiedad de Málaga número 3, de fecha 25 de julio de 2013, don R. M. C., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Etusa, s.a.», solicitó, al amparo de lo previsto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la hipoteca de «Banco Hispano Americano, S.A.» (hoy «Banco de Santander, S.A.») que grava la finca registral número 26.148 de Torremolinos.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 3 la referida instancia de cancelación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Málaga n.º 3 Hechos: El precedente documento de instancia de solicitud de cancelación de hipoteca, ha sido presentado en esta Oficina a las 12'38 horas del 26 de julio de 2013, causando el asiento número 2355 del Diario 86, habiendo sido calificado conforme a los Artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria.-Fundamentos de Derecho: La finca que nos ocupa registral 26148 Local comercial en plantas baja y sótano del Edificio (...) de Torremolinos; al haberse formado por la agrupación de siete fincas, arrastra por su procedencia una hipoteca a favor de Banco Hispano Americano S.A., en cada una de las siete fincas que formaron por agrupación la misma, por lo tanto se encuentra gravada con siete hipotecas de diferentes responsabilidades a favor de Banco Hispano Americano S.A.-En el precedente documento se solicitan cancelar dichas siete hipotecas por caducidad conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Defectos observados: 1) En las siete hipotecas constan en los libros de este Registro nota marginal de expedición de certificación de cargas para su ejecución judicial expedida para el procedimiento 96/1991 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Fuengirola, por lo que es preciso aportar el correspondiente Mandamiento de Cancelación de dicha nota marginal de certificación de ejecución hipotecaria de las siete hipotecas, conforme al artículo 688,2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2) Las siete hipotecas fueron constituidas para su devolución en un plazo de 120 meses a contar desde el 23 de enero de 1988 y con último vencimiento de pago el día 23 de enero de 1998. Por tanto aún no ha transcurrido el plazo de 21 años hasta el día 23 de enero de 2019, a que se refiere el Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, una vez transcurrido el año a que el mismo artículo hace referencia.-Resuelvo: Denegar la inscripción del documento por los defectos antes indicados. Contra esta calificación (...) Málaga a 2 de octubre de 2013.-El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 7 de octubre de 2013, fue recurrida, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por don R. M. C., en nombre y representación de «Etusa s.a.», en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 3 el día 6 de noviembre de 2013, por el que alegó: que, conforme a la doctrina sentada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de septiembre de 2011, 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, como ocurre en el supuesto que dio origen a la referida Resolución, han transcurrido los plazos que señala el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha en que dicha nota se extendió, ocurriendo, en el presente caso, que la nota marginal se extendió el día 20 de febrero de 1992, a instancias de «Banco Hispano Americano, S. A.», en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Fuengirola, como los autos 96/1991 del citado Juzgado; y, que razones de justicia material avalan también la procedencia de la cancelación, puesto que si se expidió la certificación de dominio, el día 20 de febrero de 1992, y desde esa fecha no consta circunstancia alguna, debe presuponerse que el procedimiento judicial en cuestión no terminó con la adjudicación del bien sino, más bien, al contrario, siendo razonable que la hipoteca haya sido satisfecha.

IV

<http://civil-mercantil.com/>

El registrador emitió su informe, fechado el día 7 de noviembre de 2013, manteniendo la nota de calificación recurrida, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24.1 de la Constitución Española; 1964, 1969 y 1973 del Código Civil; 3, 82.5.º, 128 y 131 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo y 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 29 de mayo y 4 de julio de 2013.

1. Estando inscritas siete hipotecas sobre determinada finca registral, todas ellas por un plazo de amortización de ciento veinte meses, a contar desde el día 23 de enero de 1988 y con último vencimiento de pago el día 23 de enero de 1998, constan también respecto de ellas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución directa, practicadas con fecha 20 de febrero de 1992. Ahora se pretende la cancelación de las inscripciones de hipoteca por caducidad, mediante instancia privada de fecha 25 de julio de 2013, al haber transcurrido más de veintiún años desde la expedición de las respectivas notas marginales. Sin embargo, el registrador deniega porque no ha transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 82 de la Ley Hipotecaria a contar desde el vencimiento del último plazo según Registro.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. por todas, la Resolución de 8 de julio de 2013), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en



<http://civil-mercantil.com/>

el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza.

4. De este modo, interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

- Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

- Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

5. De acuerdo con lo expuesto, habiéndose constituido las hipotecas inscritas en garantía de un préstamo por plazo de ciento veinte meses a contar desde el día 23 de enero de 1988 y con último vencimiento de pago el día 23 de enero de 1998 y habiéndose extendido las notas marginales en fecha 20 de febrero de 1992, debe considerarse que las notas marginales no han interrumpido plazo de prescripción alguno y que, de no mediar otra eventualidad del Registro, no podrá solicitarse la cancelación de las inscripciones por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

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

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.



<http://civil-mercantil.com/>

Madrid, 27 de enero de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.