

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009999

**RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huelva n.º 3, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca.**

*(BOE de 2 de julio de 2020)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Cancelación de una inscripción de hipoteca en virtud de mandamiento judicial que ordena cancelar la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución directa sobre bien.**

El testimonio de decreto presentado **no es título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca**, y no es título hábil porque no ordena tal cancelación de hipoteca, limitándose a ordenar la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas que consta al margen de la inscripción de hipoteca. La elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa.

La **regla general para determinar el título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca** la establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: sentencia no pendiente de casación o escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes. También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación.

Es cierto que el Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. Sin embargo, en este caso, se aduce como sustento de la cancelación que se han satisfecho las pretensiones del actor, sin aclarar si se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta el inicio del procedimiento. **Solo el pago íntegro** de todas las cantidades cubiertas por la responsabilidad hipotecaria **o la condonación** expresa, en documento público o sentencia, por el acreedor de lo no pagado **pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca**, circunstancia que no resulta con claridad del mandamiento.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3 y 82.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 174 y 179.

En el recurso interpuesto por don R. F. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Huelva número 3, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca.

**Hechos**

I

Mediante instancia suscrita por don R. F. T. se solicitaba la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas y la cancelación de la garantía hipotecaria constituida en virtud de escritura otorgada el día 5 de marzo de 2009 ante el notario de Huelva, don José Ángel Sainz Rubio, con el número 892 de protocolo.

Se acompañaba de un testimonio de decreto del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva, de fecha 25 de noviembre de 2016, en el que, en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 1651/2011, a instancias del «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra doña M. I. R. L., se acordaba declarar terminado el referido procedimiento, así como expedir mandamiento para la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas.

II

Presentados el día 28 de octubre de 2019 dicha instancia y testimonio en el Registro de la Propiedad de Huelva número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º 4178 del año 2019.

Asiento n.º 571 del Diario 66, de fecha 28/10/2019.

N/Ref. 249.

Presentante: R. F. T.

Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de Huelva.

procedimiento: 1651/2011 de 25/11/2016.

Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

I.–Situación Registral: En el Registro Número tres de Huelva, de mi cargo, consta inscrita la finca 40442 del término de Huelva, a nombre de Doña M. I. R. L., por título de título de compraventa, según resulta de su inscripción 3.ª

II.–Documento presentado a inscripción: Se presenta instancia suscrita por Don R. F. T., de fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve; Fotocopia del Testimonio del Decreto 820/2016, del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Huelva, procedimiento 1651/2011, de fecha 25/11/2016; Fotocopia de Diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Huelva, procedimiento 1651/2011, de fecha 14/12/2016.

Se acompaña los siguientes documentos: Fotocopia del Certificado de defunción de Doña M. I. R. L., de fecha 2/4/2018; Fotocopia del Certificado últimas voluntades de Doña M. I. R. L., de fecha 4/5/2018; Fotocopia del Testamento de Doña M. I. R. L., otorgado en Córdoba, el 23 de junio de 2011, ante el Notario Don José María Montero Pérez Barquero.

Se solicita la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas que consta al margen de la inscripción 4.ª de Hipoteca, hecha constar en virtud de Mandamiento del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Huelva, de fecha 13/10/2011, y la cancelación de la referida hipoteca, constituida en virtud de escritura otorgada en Huelva, el 5/3/2009, ante el Notario Don José Ángel Sainz Rubio, número 892 de protocolo.

En cuanto a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas solicitada, tras la verificación del documento remitido en la sede electrónica a través del CSV, el documento se considera correcto y apto para el despacho del mismo.

En cuanto a la cancelación de la hipoteca que se solicita, La documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

El Testimonio del Decreto 820/2016 de fecha 25 de noviembre de 2019 del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Huelva, referente al procedimiento 1651/2011, y la diligencia de ordenación de fecha 14 de diciembre de 2016 del mismo procedimiento, no ordenan la cancelación de hipoteca.

La cancelación de la hipoteca se hará en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o en su defecto, en virtud de ejecutoria.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 82 de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por 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 anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.”

Artículos 174 del Reglamento Hipotecario “La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de

mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley”.

y 179 del Reglamento Hipotecario “Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria”.

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada en cuanto a la cancelación de hipoteca.

Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación, los interesados podrán:

(...)

Huelva, dieciocho de noviembre del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible), María de las Mercedes Núñez Navarro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. F. T. interpuso recurso el día 29 de noviembre de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Hechos:

rimera.–La titular de finca registral de Huelva n.º 40442 viene a ser M. I. R. L., fallecida en fecha 20/01/2018 (...)

Tal y como consta en el testamento abierto otorgado por Doña. M. I. L. R. [sic] en fecha 23/06/2011 ante el Notario D. José María Montero Pérez-Barquero, autorizado bajo el número 1.902 del orden de su Protocolo, en la cláusula segunda, el dicente fue instituido heredero universal sobre las 2/3 partes de masa hereditaria junto a otra persona, J. A. A. A., respecto de la herencia de la precitada (...)

Sobre dicha finca pesa una garantía hipotecaria a favor de BBVA, constituida en virtud de escritura pública de fecha 05/03/2009 otorgada ante el Notario José Ángel Sainz Rubio, y autorizada bajo el n.º 892/2009 del orden de su protocolo (...)

Dicha hipoteca se constituyó para responder de 35.300.–€ en los plazos y modos que vienen explicitados en dicha nota y en la escritura de referencia.

Queda acreditado así el interés legítimo del recurrente, por ser el dicente heredero de la titular registral del inmueble sobre la que pesa garantía hipotecaria.

Segundo.–Que el dicente se personó autos del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º: 1651/2011 seguido a instancia de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., contra doña M. I. R. L. ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Huelva, obteniendo los autos completos, incluido el decreto núm. 820/2016 de fecha 25/11/2016, declarado firme por Diligencia de Ordenación de fecha 14/12/2016, las cuales pusieron fin al procedimiento; ello, tras haber apreciado el juzgado interés legítimo para su personación, mediante Diligencia de Ordenación de fecha 26/03/2019 (...)

En el decreto n.º 820/2016 de fecha 25/11/2016, además de citar el art. 570 de la LEC, se lee:

“En el presente procedimiento consta que se ha dado satisfacción a la deuda que constaba en el título por el que se despachó ejecución en favor de la ejecutante Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A...”

Según la demanda presentada por la representación procesal del BBVA, de fecha 04/10/2011 (...) se solicita incoación de procedimiento de ejecución hipotecaria ex art. 681 y ss. de la LEC, suplicando:

“...tener por formulada en nombre del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. demanda de procedimiento de ejecución sobre bien hipotecado, al amparo de los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil contra D.ª M. I. R. L., tramitarla con arreglo a derecho y previos tramites procedimentales [sic] oportunos, acordar la subasta de la finca por el precio de tasación estipulado; y con el precio obtenido del remate, hacer cumplido pago a mi mandante de cuanto legítimamente reclama y que ascienda a la cantidad de teinta [sic] y dos

mil rescientos [sic] ochenta y dos con noventa y dos euros (32.382.92 Euros), de principal así como los intereses u cotas que se devenguen dentro de los límites estipulados y asegurados por la hipoteca.”

Por tanto, lo que se solicitada en el procedimiento de ejecución hipotecaria era la reclamación de la deuda garantizada por hipoteca (descontadas las cuotas que habían sido satisfechas, por ello se reclama 33.382,92.-€ y no 35.300.-€, acorde con el cierre contable de las cuotas de vencimiento del préstamo).

Tercero.–Constatado lo anterior y a su consecuencia, esta parte se dirigió a la entidad bancaria, y a la vista del decreto, le instó a BBVA a que procediera a otorgar escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, por entender que se sus términos se deduce inexcusablemente [sic] el cumplimiento de la obligación del crédito del que depende la garantía hipotecaria.

La entidad BBVA no reconoce la satisfacción de la deuda, y muestra de dicha actitud es la carta de fecha 20/05/2019, donde afirman que:

“...respecto al préstamo hipotecario a nombre de Doña M. I. R. L. queremos indicarle que a día de hoy existe una deuda vencida y exigible en situación de morosidad que trae causa del mencionado contrato. lista deuda está siendo reclamada judicialmente en el procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Huelva con auto 165/11” (...)

Abundando en dicha actitud, vemos el certificado de fecha 05/03/2019, donde insiste sobre la misma cuestión al darle contestación a los requerimientos de la Agencia Tributaria de Andalucía (...)

Cuarto.–Que la Agencia Tributaria de Andalucía, puesto de manifiesto el estado de la cuestión, entiende a nivel fiscal que no puede hacerse deducción alguna de las deudas, por cuanto a la vista del Decreto 820/2016 entiende que la deuda garantizada con hipoteca está totalmente saldada, con independencia de la realidad registral y de lo que manifieste el supuesto acreedor.

Esta parte presentó escrito en fecha 31/10/2019, en el marco del procedimiento de inspección tributaria ACTUINSP-EH1401-2018/999, exponiendo que la entidad de BBVA no reconocía la satisfacción de la deuda. La respuesta, mediante acto de 07/11 /2019, afirma que “se ha dado satisfacción de la deuda con anterioridad al fallecimiento de la causante” en referencia a la titular registrad, M. I. R. L. (...)

Quinto.–Que el dicente presentó en fecha 23/10/2019, escrito solicitando la cancelación de la garantía hipotecaria (anexando testimonio del Decreto meritado) (...)En el mismo se exponía sustancialmente lo que en este recurso se reproduce, con algunas añadiduras documentales.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I.–Legitimación activa.–Dispone el art 325 letra a) de la LH que: Estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto.

(...) acreditan el interés legítimo del recurrente, en tanto en cuanto prueban el fallecimiento de la titular registral, y el nombramiento del recurrente como heredero de 2/3, entendiendo que el presente se interpone también en interés del otro heredero, en tanto en cuanto lo que se intenta es cancelar un [sic] garantía hipotecaria que recae sobre uno de los bienes que forman parte del haber hereditario. Por otro lado, el documento numeral 12, sirve como acto indudable que supone la aceptación tácita de la herencia, pues aún no se ha formalizado la misma en escritura pública.

II.–Requisitos formales de admisión.–Se cumplen con los requisitos del art. 326 de la LH. El recurso se dirige a la Dirección General de Registros y Notariado tal y como reza el encabezamiento, y recae las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

Se acompaña el acto que se recurre. La pretensión consiste en la declaración de nulidad de la calificación negativa respecto de la solicitud de cancelación de la garantía hipotecaria (constituida en virtud de escritura pública de fecha 05/03/2009 otorgada ante el Notario José Ángel Sainz Rubio, y autorizada bajo el n.º 892/2009 del orden de su protocolo) mediante el Decreto 820/2016 de fecha 25/11/2016 emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Huelva,

III.–Fondo del asunto.–Ha quedado acreditado que la entidad bancaria ha optado por desconocer el Decreto 820/2016 de fecha 25/11/2016, afirmando que la causante le adeuda cantidades, negándose a otorgar dicha carta de pago y otorgamiento de escritura pública de cancelación.

Dispone el art. 82 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH en lo sucesivo) que: Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por 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 anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos

Al hilo de lo anterior, dispone el art. 179 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH en lo sucesivo) dispone lo que sigue: Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria.

Lógicamente, en el procedimiento judicial de referencia, no ha recaído sentencia por haberse ventilado el mismo mediante desistimiento unilateral de la actora y archivo por plena satisfacción de aquella. De igual forma, tampoco existirá ejecutoria entendida stricto sensu como documento público y solemne en el que se consigna una sentencia firme, ex art. 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Ahora bien, en el Decreto de referencia se cita específicamente el art. 570 de la LEC, que afirma:

La ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, lo que se acordará por decreto del Letrado de la Administración de Justicia, contra el cual podrá interponerse recurso directo de revisión.

En concreto, se dijo en el Decreto, en su antecedente de hecho único que:

“En el presente procedimiento consta que se ha dado satisfacción a la deuda que constaba en el título por el que se despachó ejecución en favor de la ejecutante Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A...”

En su fundamento jurídico único, que:

“Dispone el art. 570 de la LEC que la ejecución forzosa terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, que es lo que ha sucedido en el presente procedimiento...”

En este caso, aun cuando la literalidad del art. 179 del RH sea más estricta, debe admitirse el decreto acompañado tanto para cancelar la nota marginal por haberse expedido en fecha 25/10/2011 certificación de dominio y cargas en relación a la finca registral de Huelva n.º 40442 que consta inscrita en el Registro de la Propiedad a que me dirijo, como también la propia garantía hipotecaria.

Invocamos expresamente la Resolución de la DGRN, de fecha, 17-06-2019, BOE 170/2019, de 17 Julio 2019, donde para un caso sustancialmente idéntico, se recoge doctrina administrativa aplicable a este caso. En el antecedente de hecho tercero se expone el caso en la forma que sigue:

“Se presenta un decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número 4 de Las Palmas de Gran Canarias en procedimiento de ejecución hipotecaria 1351/2012 de fecha de 19 de marzo de 2013 donde se solicita la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas practicada al margen de la inscripción 5.ª de hipoteca a favor de Carrei Canarias S.L., operación que se realizado en los libros del registro, así como la cancelación de la hipoteca.

Se suspende la cancelación de la inscripción de hipoteca por no ser el citado decreto el título adecuado para llevar a cabo la cancelación en el registro. Conforme a lo dispuesto en el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59): ‘las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos’.

El documento judicial que se presenta consiste en un decreto recaído en un juicio de ejecución hipotecaria donde se ordena ente se proceda a cancelar la nota marginal de expedición de certificación de cargas por haberse decretado la terminación del proceso con arreglo a lo dispuesto al artículo 22.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (EDL 2000/77463). Para cancelar la hipoteca será necesario presentar escritura pública donde el acreedor hipotecante dé carta de pago y consienta expresamente la cancelación o sentencia que lo ordene siempre y cuando no esté pendiente recurso de casación de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria.”

Y se le da solución en el Fundamento jurídico tercero, que contiene la doctrina aplicable al caso:

En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso por haberse satisfecho las pretensiones del actor fuera de dicho procedimiento, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la propia inscripción de hipoteca.

De acuerdo con lo expuesto no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca. Es cierto que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento Judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. Así, la Resolución de 10 de septiembre de 2005

señaló: “Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida”. También la Resolución de 21 de mayo de 2012 admitió que “habida cuenta que en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro”.

Sin embargo, en el caso objeto de este expediente, la causa que se aduce como sustento de la cancelación es que se han satisfecho extraprocesalmente las pretensiones del actor. No se aclara si en efecto se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento. Solo el pago íntegro de todas las cantidades cubiertas por la cifra de responsabilidad hipotecaria, o la condonación expresa del acreedor respecto de lo no pagado, que resulten de la declaración de voluntad de dicho acreedor manifestada en documento público o reconocida por sentencia dictada en un procedimiento seguido contra él, pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado. Y esta circunstancia no resulta con la suficiente claridad de dicho mandamiento.

En este sentido, este Centro Directivo, en varias Resoluciones (vid., por todas, la de 9 de enero de 2019) ha recalcado que: “debe recordarse que, si bien el artículo 82 de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59) exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre de 2017), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación”.

En este caso, resulta claro que se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada, porque el decreto testimoniado así lo expresa, por lo cual, acorde a la doctrina existente de la DGRN debería de cancelarse la hipoteca.

No obstante, el Registro de la Propiedad que ha dictado el acto que se recurre, razona que califica de forma desfavorable por cuanto el decreto no “ordena la cancelación de la hipoteca” cuando, como decimos, la cuestión no radica en la existencia o no de dicha orden, sino en la subsistencia o no de la obligación principal a la que está subordinada la garantía hipotecaria, cosa que queda clara en el presente caso, porque el decreto lo dice específicamente cuando afirma que “consta que se ha dado satisfacción a la deuda que constaba en el título por el que se despachó ejecución en favor de la ejecutante Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A...”

El título que se despacha, tal y como consta en la demanda, y en el procedimiento, no es otro que la escritura pública de fecha 05/03/2009 otorgada ante el Notario José Ángel Sainz Rubio, y autorizada bajo el n.º 892/2009 del orden de su protocolo, donde se establece la garantía hipotecaria, la cual se constituye mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Huelva, al tomo 1516, libro 94, folio 3, finca registral 40442. Por todo ello, entendemos que el recurso debe ser estimado.

En virtud de lo expuesto,

Solicito al Registro: Que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, lo admita, teniendo por formulado recurso contra Calificación Negativa de fecha 18/11/2019 (Núm. de referencia 249, n.º de entrada 4178/2019, asiendo n.º 571 del Diario 66, de fecha 28/10/2019) emitida por este Registro, teniéndolo por presentado, procediendo en lo sucesivo según el art. 327 de la LH, elevándolo a la DGRN, y en su día el mismo dicte resolución por la cual, estimando íntegramente el presente recurso, declare nulo o subsidiariamente anulable la calificación recurrida, y en su lugar otorgue calificación positiva para la cancelación de la garantía hipotecaria constituida en virtud de escritura pública de fecha 05/03/2009 otorgada ante el Notario José Ángel Sainz Rubio, y autorizada bajo el n.º 892/2009 del orden de su protocolo.»

#### IV

La registradora emitió informe el día 20 de diciembre de 2019, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria; 174 y 179 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de septiembre de 2005 y 9 de enero y 17 de junio de 2019.

1. Se debate en el presente recurso si es posible cancelar una inscripción de hipoteca en virtud de mandamiento judicial en el que se ordena la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución directa sobre bien. El testimonio presentado traslada el decreto dictado por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva, doña S. M. A. V., con fecha 25 de noviembre de 2016, en el que acuerda declarar terminado el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1651/2011, seguido en el citado Juzgado, y expedir mandamiento al Registro de la Propiedad de Huelva número 3 para la cancelación de la nota marginal de haberse expedido en fecha 25 de octubre de 2011 certificación de dominio y cargas en relación a la finca registral de Huelva número 40.442.

2. La calificación debe ser confirmada. El testimonio de decreto presentado no es título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, y no es título hábil porque no ordena tal cancelación de hipoteca, limitándose a ordenar la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas que consta al margen de la inscripción de hipoteca.

Así resulta también de la diligencia de ordenación de 14 de diciembre de 2016 dictada en el mismo procedimiento en la que vuelve a hablarse de «mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la propiedad de Huelva-tres para la cancelación de la nota marginal de haberse expedido en fecha 25/10/2011 certificación de dominio y cargas en relación a la finca registral de Huelva n.º 40442». En ningún momento pues, se ordena la cancelación de la hipoteca.

3. Debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»).

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Como ha señalado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por 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 anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. Así lo dispone el segundo párrafo del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará 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, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados». E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación. En este caso, según señala el primer inciso del mismo artículo 674: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación» (en semejantes términos, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria).

4. En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso por haberse satisfecho las pretensiones del actor en el procedimiento de ejecución forzosa, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación. Ni siquiera se ordena la cancelación de la propia inscripción de hipoteca.

Pero aunque se acordase expresamente la cancelación de la hipoteca, no sería admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

Es cierto que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. Así, la Resolución de 10 de septiembre de 2005 señaló: «Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida». También la Resolución de 21 de mayo de 2012 admitió que «habida cuenta que, en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro».

Sin embargo, en el caso objeto de este expediente, la causa que se aduce como sustento de la cancelación es que se han satisfecho las pretensiones del actor. No se aclara si en efecto se ha pagado la totalidad de la

obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento. Solo el pago íntegro de todas las cantidades cubiertas por la cifra de responsabilidad hipotecaria, o la condonación expresa del acreedor respecto de lo no pagado, que resulten de la declaración de voluntad de dicho acreedor manifestada en documento público o reconocida por sentencia dictada en un procedimiento seguido contra él, pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado. Y esta circunstancia no resulta con la suficiente claridad de dicho mandamiento.

5. En este sentido, este Centro Directivo, en varias Resoluciones (vid., por todas, la de 9 de enero de 2019) ha recalcado que: «debe recordarse que, si bien el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre de 2017), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 14 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.