

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010119

RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el contenido de una nota simple emitida por el registrador de la propiedad de Guardamar del Segura, por la que se informa de la existencia de una hipoteca.

*(BOE de 26 de junio de 2020)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Cancelación de hipoteca. Aporte de fotocopias de las carátulas de escrituras, resultando de la manifestación del estado de cargas que la finca se encuentra libre de cargas y la hipoteca ha sido económicamente satisfecha.

No consta el otorgamiento de escritura pública que contenga el consentimiento de la entidad acreedora o sentencia firme en procedimiento dirigido contra la misma, no resultando por tanto título hábil alguno que inicie el procedimiento registral de cancelación de la carga hipotecaria. Por tanto, debe considerarse correcta la emisión de la publicidad registral de la finca gravada con la hipoteca en tanto no sea tabularmente cancelada, debiendo informarse al recurrente que **para obtener la cancelación de la hipoteca deberá solicitar de la entidad acreedora el otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación o, en su defecto, resolución judicial** que así lo declare.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2.2., 79 y 82.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7 y 193

En el recurso interpuesto don J. J. G. M. contra el contenido de una nota simple emitida por el registrador de la Propiedad de Guardamar del Segura, don José Ramón Martín Marco, por la que se informa de la existencia de una hipoteca.

Hechos

I

El día 28 de diciembre de 2018 el registrador de la Propiedad de Guardamar del Segura, don José Ramón Martín Marco, emitió nota simple informativa de la finca registral número 24.939 de Guardamar del Segura de la resultaba dicha finca gravada con una hipoteca a favor de «Caja de Ahorros de Murcia».

II

En día 19 de diciembre de 2017 se interpuso queja ante el Servicio Registral de Protección a los Consumidores y Usuarios al entender el solicitante que debía cancelarse dicha carga hipotecaria al resultar satisfecha la obligación garantizada según se desprendía de la manifestación realizada por los interesados en una escritura de aceptación y partición de herencia que fue objeto de inscripción. Dicha petición fue desestimada por el referido servicio en fecha 22 de diciembre de 2017.

III

Don J. J. G. M. interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Que es copropietario de una mitad indivisa del 50% de la propiedad (...) y una plaza de garaje, bajo el bloque de la misma dirección (...)

En el original de la nota sencilla informativa registral (...) de fecha: once de diciembre de 2013 (...) en el apunte: cargas vigentes, se refleja una hipoteca de 21035€ y 40 cm. de € (...) con fecha de vencimiento de 1 de junio de 2010. Y no es cierto, no se debe cifra alguna de dinero, ni débito económico alguno. Según se establece en:

1.º Escritura de disolución de gananciales, protocolo 1909, del Sr. Notario: D. Pedro Francisco García Sevillano, de fecha 27 de diciembre de 2011 (...) y firmado por D.ª D. P. P. que (...) establece:

Estado de cargas: libre de cargas y de gravámenes (...)

2.º Que en la escritura notarial de adjudicación de herencia, por fallecimiento del legador, formalizada por el Sr. Notario: D. Eduardo María García Serrano (...) de fecha: 18 de abril de 2013 (...) establece:

Que el préstamo garantizado, con la referida hipoteca, está totalmente pagado: únicamente pendiente de inscribirse en el registro de la propiedad, la cancelación de la hipoteca (...)

Parece ser que el registro de la propiedad de Guardamar del Segura y su registrador (...) recepcionó la comunicación notarial, para su inscripción comprendiendo en su lectura.../ está gravada.../... tal que presente y no como pasado que es como se debería haber escrito.../ estaba gravada.../..., o sea la situación histórica (...)

Tras comunicar, personalmente mi desacuerdo al Sr. Registrador o representante, de esta circunstancia, de estos y otros datos erróneos y ante la ofuscada negativa de reconocer la probabilidad de que el que suscribe, pudiera llevar razón, establezco la oportuna y consecuente reclamación oficial (...).

IV

El registrador emitió informe en defensa de negativa a cancelar la hipoteca el día 13 de noviembre de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.2.º, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7 y 193 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017 y de 22 de enero de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no practicarse la cancelación de una hipoteca debidamente inscrita, aportando fotocopias de las carátulas de sendas escrituras de liquidación de gananciales y de aceptación y partición de herencia, en las que resultan inventariadas la finca registral 24.939, resultando de la manifestación del estado de cargas respectivamente, que se encuentra libre de cargas y gravada con una hipoteca que ha sido económicamente satisfecha.

2. 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.

En el presente supuesto no consta el otorgamiento de escritura pública alguna que contenga el referido consentimiento de la entidad acreedora o sentencia firme alguna en procedimiento dirigido contra la misma, no resultando por tanto título hábil alguno que inicie el procedimiento registral de cancelación de la carga hipotecaria.

Por tanto, el recurso debe ser desestimado, debiendo considerarse correcta la emisión de la publicidad registral de la finca gravada con la anteriormente referida hipoteca en tanto no sea tabularmente cancelada, debiendo informarse al recurrente que para obtener la cancelación de la hipoteca deberá solicitar de la entidad acreedora el otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación o, en su defecto, resolución judicial que así lo declare.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral.

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, 4 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.