

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20979 *Resolución de 21 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca, por razón de no haberse cancelado la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. S. B. contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la cancelación por caducidad de la hipoteca a favor de «Banco de Crédito a la Construcción», por razón de no haberse cancelado la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita con fecha 17 de junio de 2022 por doña M. D. S. B., con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad el día 20 de junio de 2022, como titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca registral número 35.369 del Registro de la Propiedad de Granada número 2, se solicitaba la cancelación, conforme el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, de una hipoteca, inscrita a favor de «Banco de Crédito a la Construcción», por haber incurrido en caducidad al haber transcurrido más de 21 años, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad, según el correspondiente asiento registral.

II

Presentada el día 20 de junio de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Presentada el día 20/06/2022, bajo el asiento número 103 del Diario 78, para su calificación e inscripción, la instancia referida en el encabezamiento, por la que Doña M. D. S. B. solicita la cancelación de la finca que se dirá, por haber incurrido en caducidad, conforme a lo prevenido en el Artículo 32 de la Ley Hipotecaria, al haber transcurrido más de veintiún años, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, registral número 35369; el que suscribe emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

Fundamentos de Derecho

Al margen de la inscripción segunda de hipoteca de la finca 2/10911, al folio 97, Libro 87, Tomo 87 de extinguido Registro Dos, consta nota marginal de fecha 10 de noviembre de 1978, de haberse expedido Certificación de Cargas cfr. a la regla 4.ª de art. 131 de la Ley Hipotecaria, en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Granada.

Para poder cancelar por caducidad la hipoteca al amparo de lo previsto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria [sic], es necesario que previamente se practique la cancelación de dicha nota marginal de expedición de certificación de cargas en virtud de mandamiento judicial expedido al efecto, como se dispone en el párrafo segundo, apartado dos del artículo 688, de la L.E.C y artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y como declaró expresamente la DGRN en resoluciones de 21 de mayo y 5 de junio de 2018, 19 de junio de 2019, entre otras. De dichas resoluciones resulta que a efectos de la cancelación por caducidad, independientemente de cuál sea la fecha de inicio del cómputo del plazo de los 21 años recogido en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, debe haberse cancelado previamente la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Expresamente se declara en dichas resoluciones que "...la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución, aparece regulada por distintas disposiciones legales que 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

Según el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, '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'. Esta norma concuerda con el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según el cual 'en tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución'. Este último artículo deja pues abierta la posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial..."

Por tanto, aunque hayan transcurrido 21 años ininterrumpidos, ya sea desde el vencimiento de la obligación garantizada, ya sea desde la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, si ésta última nota marginal no está debidamente cancelada, no cabe cancelar por caducidad la hipoteca a que la nota marginal se refiere como hipoteca objeto de ejecución.

Acuerdo

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan García Aponte registrador/a de Registro Propiedad de Granada 2 a día ocho de julio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. S. B interpuso recurso el día 23 de agosto de 2022 con los siguientes argumentos:

«Primero. Que la compareciente es titular en pleno dominio con carácter privativo de una cuarta parte indivisa de la finca registral número 35.369 obrante al folio 188 del libro 495, tomo 991 del archivo, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Granada.

Segundo. Que dicha finca se encuentra gravada con una hipoteca a favor del Banco de Crédito a la Construcción por un plazo de 15 años, a contar desde primero de abril de 1969, habiéndose expedido certificación de cargas con fecha 10 de noviembre de 1978 (...)

Tercero. Que, con fecha 20 de junio de 2022 la recurrente presentó ante el Registro de la Propiedad no 2 de Granada instancia privada solicitando la cancelación por caducidad de la hipoteca que grava la referida finca (...)

Cuarto. Que, con fecha 8 de julio de 2022, notificado a esta parte el día 8 de agosto del mismo año, el Registro de la Propiedad n.º 2 de Granada acordó la suspensión de la inscripción del documento presentado al entender que no cabe cancelar por caducidad la hipoteca a que la nota marginal se refiere como hipoteca objeto de ejecución, dado que debe cancelarse previamente la nota marginal de expedición de certificación de cargas por mandamiento judicial. Y ello al amparo de lo establecido en el artículo 688 de la LEC y 131 de la LH (...)

Quinto. Que, en resolución de fecha 5 de junio de 2018 de la DGRN se ponen de manifiesto los siguientes extremos, de capital importancia para la resolución del presente recurso:

– En resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, la DGRN ha sostenido que, una interpretación armónica del artículo 82 LH y del artículo 688.2 de la LEC, 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– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el párrafo quinto del artículo 82 de la LH.

– En resolución de fecha 27 de enero de 2014 de la DGRN, reiterada por la de 27 de octubre de 2015, se estableció que 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:

1. Que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, en cuyo caso la nota marginal interrumpe la prescripción de la acción ya nacida, de acuerdo con el artículo 1973 del Código civil, de modo que hasta que transcurran 21 años, contados desde que la nota se extendió, no podrá procederse a cancelar 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 el Registro, esto es, básicamente durante el periodo 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, operando la cancelación por caducidad conforme al artículo 82.5 de la LH una vez transcurrido el plazo de 21 años, contados, no desde la extensión de la nota marginal, sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

Sexto. De acuerdo con la doctrina anteriormente expuesta, en el presente caso, constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía el 1 de abril de 1984 (15 años a contar desde primero de abril de 1969), y extendida la nota marginal en fecha 10 de noviembre de 1978, ésta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que cabe la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82 párrafo quinto de la LH, por el transcurso de 21 años contados desde la fecha en que venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar el día 1 de abril de 2005, fecha anterior a la de la presentación de la instancia y de la calificación impugnada.

Séptimo. En este orden de cosas, es de subrayar [sic] que la citada resolución de la DGRN de fecha 5 de junio de 2018 se corresponde con un supuesto exactamente igual al que nos ocupa, en el que el Registrador suspende el asiento de solicitud de cancelación de hipoteca al entender que ésta precisa de la previa cancelación de la nota marginal de expedición de certificación, en virtud de la presentación del correspondiente mandamiento judicial dictado al efecto.

Sin embargo, la DGRN estimó el recurso presentado contra dicha calificación considerando la viabilidad de la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, no pudiéndose confirmar el defecto invocado por el Registrador.

Por todo lo expuesto, procede y

Solicita: Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y en su virtud, tenga por interpuesto Recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, contra el acuerdo dictado por el Registro de la Propiedad número 2 de Granada, Asiento 103 - Diario 78, por el que se suspende la inscripción del documento presentado solicitando la cancelación de la hipoteca por caducidad que grava la finca registral número 35369 de Granada y, previos los trámites legales oportunos, se estime el recurso revocando la calificación impugnada, estimando, en consecuencia, la cancelación de la citada hipoteca por caducidad.»

IV

El registrador de la Propiedad, conforme lo exigido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe el día 6 de septiembre de 2022, ratificando su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1280 y siguientes, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 1, 38, 40, 79, 82, 103, 105, 118, 128, 131, 142, 153, 153 bis, 210, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 166, 174 a 177 y 193 del Reglamento Hipotecario; 688 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 23 de noviembre de 2004 y 10 de diciembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo y 4 de mayo de 2005, 11 y 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre y 24 de octubre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio y 24 de septiembre de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 28 de mayo, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 y 27 de enero, 26 de febrero y 9 de abril de 2014, 9 de enero, 8 de abril, 27 de octubre y 2 de diciembre de 2015, 13 y 21 de abril, 26 de mayo, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017, 20 de febrero, 18 de abril, 21 de mayo, 5 de junio y 31 de julio de 2018, 8 de marzo y 19 de junio y 10 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de junio de 2020 y 19 de abril, 9 y 11 de junio, 16 de julio, 13 de septiembre y 4 de octubre de 2021 relativas a la caducidad de los asientos registrales, valor de la nota marginal de expedición de cargas a efectos de ejecución hipotecaria y salvaguardia judicial de los asientos registrales.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de una inscripción de hipoteca, concurriendo la circunstancia de que al margen de la citada inscripción de

hipoteca que se pretende cancelar consta la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria.

El registrador de la Propiedad deniega la cancelación de la hipoteca descrita porque se encuentra en ejecución según nota marginal del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras no se cancele dicha nota marginal por el Juzgado que la ordenó practicar.

Por su parte, el recurrente refuta este defecto con base en la consideración de que si durante el periodo contractual de amortización, se extienda la citada nota marginal, en virtud del correspondiente mandamiento, la misma no interrumpe ningún plazo de prescripción, operando la cancelación por caducidad conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria una vez transcurrido el plazo de 21 años, contados, no desde la extensión de la nota marginal, sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

En concreto, el historial registral que afecta a la hipoteca que se pretende cancelar es el siguiente:

– Por la inscripción 2.ª de hipoteca constituida a favor de «Banco de Crédito a la Construcción» en escritura autorizada el día 1 de abril de 1969 por un plazo de quince años.

– Nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos de ejecución hipotecaria de fecha 10 de noviembre de 1978, no cancelada.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015, 21 de mayo y 5 de junio de 2018 y 19 de junio de 2019), 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 aquel que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase latente, 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 interruptora 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); si bien esto último en los términos que se examinan a continuación.

3. Así, debe tenerse en cuenta que 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 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.

Del mismo modo, 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.

Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución aparece regulada por distintas disposiciones legales que 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

Según el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, «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». Esta norma concuerda con el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «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».

Este último artículo deja pues abierta la posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial.

4. Además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que 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, produce dicha interrupción, y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción y así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 8 de marzo de 2005.

No obstante, con posterioridad en Resoluciones de 4 de junio de 2005, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011 y 27 de octubre de 2015, han sostenido que una interpretación armónica de este último precepto y del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes transcrito, 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– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si 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).

Finalmente, la Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015 y otras posteriores) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescripción 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 veintinueve años contados desde la fecha en que la nota se extendió (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) 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. Esta es la clara doctrina de esta Dirección General, que se reitera una vez más para evitar equívocos como el que plantea el registrador.

Una cosa es que una Resolución, del tipo que sea, reitere en sus fundamentos de Derecho la doctrina general que emana de unas normas jurídicas, en este caso los artículos 131 de la Ley Hipotecaria y 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como hace esta misma Resolución en sus fundamentos de Derecho segundo y tercero; y otra que una interpretación sistemática del ordenamiento jurídico permita admitir motivadamente excepciones a esa regla general, que es lo que ocurre en el presente supuesto y en los referidos en las otras Resoluciones citadas.

Ninguna de las Resoluciones que cita el registrador en su nota de calificación determinan, como defiende, que aunque hayan transcurrido 21 años ininterrumpidos, ya sea desde el vencimiento de la obligación garantizada, ya sea desde la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, si esta última nota marginal no está debidamente cancelada, no cabe cancelar por caducidad la hipoteca a que la nota marginal se refiere como hipoteca objeto de ejecución. Así, en aquellos supuestos en que se rechaza la cancelación por caducidad, lo es bien porque la nota marginal era de fecha posterior al vencimiento de la obligación y no habían transcurrido los 21 años desde su fecha, o bien porque siendo anterior a dicho vencimiento, no habían transcurrido los 21 años desde que tuvo lugar éste.

La Resolución de 19 de junio de 2019, tampoco altera la doctrina expuesta porque si bien es cierto que rechaza la cancelación por caducidad de la hipoteca a que se refiere, lo hace por entender que aunque la nota marginal –de fecha posterior al vencimiento de la obligación– se encuentre cancelada, la interrupción de la prescripción ya se ha producido y, en consecuencia, solo es posible cancelar la hipoteca por caducidad transcurridos 21 años desde la fecha de la nota marginal –hipótesis primera–, circunstancia que no concurría.

De acuerdo con todo lo expuesto, en el caso de este expediente, constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía el día 1 de abril

de 1984 y extendida la nota marginal el día 10 de noviembre de 1978, ésta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que puede solicitarse la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria por el transcurso de veintiún años contados desde la fecha en venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar el día 1 de abril de 2005, fecha anterior a la de la presentación de la instancia y de la calificación impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 21 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago