

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12630 *Resolución de 27 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Burjassot, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don J. S. M. T., en nombre y representación de la mercantil «Corum Hábitat, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Rosa María del Pilar Romero Paya, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca solicitada mediante instancia.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Valencia el día 15 de mayo de 2015 por don J. S. M. T., con la firma legitimada notarialmente, se solicitó la cancelación por caducidad de la hipoteca objeto de la inscripción 7.^a de la finca registral número 3.046 de Burjassot.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Burjassot, fue objeto de la siguiente calificación: «Título: instancia privada para cancelación de hipoteca por caducidad Fecha: 15/05/2015 Finca registral: 3.046 de Burjassot. Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por M. I. G. –GIB–, a las 11:00, del 19/05/2015, motivando el asiento 775, del Diario 103, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se pretende la inscripción de una cancelación de hipoteca, en la que consta al margen de la inscripción nota de fecha 20 de febrero de 2001 de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria. Dicha nota marginal ha sido cancelada en fecha 13 de mayo de 2015. Fundamentos de Derecho: No procede entender que ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria señalado en los artículos 128 LH y 1964 del Código Civil, al haberse interrumpido éste por el inicio de un procedimiento de ejecución por parte del acreedor, art. 82 LH y RDGRN 8 de marzo de 2005. El artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria regula la cancelación de hipoteca por caducidad, al establecer que “A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación [...] y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”. El plazo de prescripción de la acción hipotecaria, señalado en los artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil, es de veinte años. Sin embargo, para poder proceder a la cancelación de la hipoteca es necesario que durante ese plazo y el año siguiente no se haya interrumpido la prescripción. El supuesto de cancelación por caducidad establecido en el artículo 82.5 LH opera únicamente en el caso de que haya transcurrido el plazo de prescripción de la acción derivada de la hipoteca y no resulte del Registro la interrupción de dicho plazo, y, tal y como ha señalado la

Dirección General en Resolución, entre otras, de 8 de marzo de 2005, se entiende que existe dicha interrupción cuando en el Registro consta la nota marginal de expedición de cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria dado que, con arreglo al artículo 1973 del Código Civil, dicha interrupción se producirá como consecuencia del inicio de un procedimiento de ejecución ante los Tribunales por parte del acreedor. Interrumpida la prescripción de la acción por su ejercicio ante los Tribunales, como ha señalado el Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de marzo de 2006, dicha interrupción “evita la consumación de la prescripción y su efecto es que el derecho vuelve a tener plena eficacia y, por ello, el tiempo tiene que volver a comenzar a contarse para dar lugar, en su caso, a una nueva prescripción [...]. La interrupción [...] no solo impide el curso de la prescripción, sino que inutiliza el tiempo transcurrido para el cómputo de ésta.” Así pues, el tiempo de prescripción tiene que volver a empezar a contarse de nuevo, y su cómputo comenzará al día siguiente al en que termine el acto interruptivo. En este caso en que la interrupción se ha producido por el ejercicio de la acción ante los tribunales, el plazo ha de comenzar a contarse de nuevo desde el día siguiente a la finalización del acto interruptivo, es decir, a la terminación del procedimiento judicial, cuya fecha consta en el Registro de la Propiedad. En el presente caso, el vencimiento final de la obligación se produce el 25 de junio de 1981, si bien, con fecha 20 de febrero de 2001, consta nota marginal de expedición de la certificación de cargas prevista en la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en el procedimiento judicial sumario 85/99, seguido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 4 de Paterna, que interrumpió la prescripción. Dicho procedimiento terminó el 4 de marzo de 2015, según resolución de dicha fecha, como consta en la nota marginal de cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación, por lo que debe contarse un nuevo plazo de 21 años desde esa fecha en que finalizó el acto interruptivo (pues el vencimiento final de la obligación es anterior). De esta manera, a la fecha de solicitud de la cancelación de la hipoteca por caducidad no ha transcurrido el plazo necesario para ello. En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el motivo expresado. Dicho defecto se considera subsanable. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente Nota (...) Burjassot, a trece de julio del año dos mil quince. La Registradora (firma ilegible) Rosa María del Pilar Romero Payá».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. M. T., en nombre y representación de la mercantil «Corum Hábitat, S.L.», interpuso recurso mediante escrito, de fecha 20 de julio de 2015, en el que, resumidamente, expone: «(...) El artículo 688.2 de la L.E.C. dispone que si consta en el Registro la expedición de la nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se cancele por mandamiento judicial, el registrador no puede cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. En el presente caso la nota marginal de certificación de cargas se canceló por mandamiento judicial en fecha 13/05/2015 lo que posibilita la cancelación de la hipoteca por causas ajenas a la propia ejecución, habida cuenta de que la solicitud de cancelación por caducidad es posterior en el tiempo, concretamente está fechada el 15/05/2015. A ello hay que añadir que es criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el Registrador al calificar no puede tener en cuenta sino los asientos vigentes y los títulos presentados, con asiento de presentación vigente, no los caducados que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca, de conformidad con los artículos 17 y 18 LH, y resoluciones entre otras de 14 de abril de 2009 y 24 de septiembre de 2011. Estos motivos son suficientes para que se pueda proceder a la cancelación de la hipoteca, ya que, como consta en el expediente el vencimiento final de la obligación se produce el 25 de junio de 1981 y por lo tanto son de aplicación los artículos 82.5 LH, en relación con los arts. 128 LH y 1964 Código Civil». Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

La registradora emitió informe, confirmando su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 18, 82 y 131 de la Ley Hipotecaria; 688.3, 669.2 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 8 de marzo y 4 de junio de 2005, 14 de abril de 2009, 17 de febrero de 2010, 24 de septiembre de 2011, 8 de julio de 2013 y 27 de enero y 5 de mayo de 2014.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Al margen de la hipoteca de la inscripción 7.^a de la finca 3.046 de Burjassot, constaba extendida nota de fecha 20 de febrero de 2001 de expedición de certificación de cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria.

– Dicha nota marginal fue cancelada por ordenarse en mandamiento librado, por el Juzgado ante el que se sigue el procedimiento de ejecución, el día 4 de marzo de 2015. La cancelación se produce mediante nota marginal extendida el día 13 de julio de 2015.

– En fecha 19 de mayo de 2015, se presentó en el Registro de Burjassot instancia suscrita en Valencia el día 15 de mayo de 2015 por don J. S. M. T., con la firma legitimada notarialmente, en la que se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca.

– La registradora suspende la cancelación solicitada por ser de la opinión de que no procede entender que ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria señalado en los artículos 128 de la Ley Hipotecaria y 1964 del Código Civil, al haberse interrumpido éste por el inicio de un procedimiento de ejecución por parte del acreedor.

– El recurrente entiende que en el presente caso la nota marginal de certificación de cargas se canceló por mandamiento judicial, lo que posibilita la cancelación de la hipoteca por causas ajenas a la propia ejecución conforme al artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que la fecha a tener en cuenta para el cómputo del plazo de prescripción de la acción hipotecaria es la del vencimiento de la obligación, pues cancelada la nota marginal debe entenderse el contenido del Registro como si no se hubiese extendido nunca la misma.

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 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 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 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. Pero 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 y 24 de septiembre de 2011, ha 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 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:

– 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) 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. Por lo tanto concurriendo las dos circunstancias legales exigidas, esto es la cancelación por mandamiento judicial de la nota de expedición de la certificación de cargas a que hace referencia el artículo 688.2 y el transcurso del plazo exigido en el artículo 82.5.º en los términos antes vistos, nada impide la cancelación de la hipoteca mediante instancia, ya que por un lado la cancelación judicial de la nota evita, dado el desarrollo extrarregistral del procedimiento judicial, que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o que haya concluido y por otro trascurrido el plazo legal de ejecución de la acción computado desde el momento en que se produce la interrupción se respeta el integro transcurso del plazo legal.

De acuerdo con lo expuesto, en el caso de este expediente habiéndose constituido la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo de un año a contar desde el día 25 de junio de 1980 y habiéndose extendido la nota marginal en fecha 20 de febrero de 2001, ésta consta cancelada judicialmente, pero puesto que debe considerarse que se interrumpió el plazo de prescripción, 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 hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 27 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.