

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10517 *Resolución de 17 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a cancelar determinada inscripción de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don A. B. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, a cancelar determinada inscripción de hipoteca.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1351/2012. En dicho proceso, se dictó decreto de fecha 19 de marzo de 2013 por el que se acordó la terminación del procedimiento y la cancelación de la nota marginal de expedición de dominio y cargas, así como de la hipoteca objeto de ejecución.

II

Presentado mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, ordenando las expresadas cancelaciones de la nota marginal y de la inscripción de hipoteca, en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue expedido el diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho por doña Y. A. G., Letrada de la Administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º cuatro de esta ciudad, número de procedimiento 1351/2012 presentado en este Registro a las 12:05 horas del día 22/01/2019, asiento 1177 del Diario 31, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado en cuanto a la Cancelación de la hipoteca, por haberse observado lo siguiente:

Se presenta un decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia Húmero 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: "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 que 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. 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.

Cuestión distinta sería si se hubiera ejecutado finalmente la hipoteca en cuyo caso sería necesario para cancelar la misma presentar conjuntamente el auto de adjudicación junto con el mandamiento de cancelación de cargas.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.).

Contra esta calificación registral negativa puede: (...).

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. M.^a Cristina Bordallo Sarmiento.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A.B.G. interpuso recurso el día 18 de marzo de 2019 en el que, de forma escueta, solicitó:

«D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho: El 22/1/2019 presenté decreto original del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 0001351/2012 en el que la jueza [sic] Y. A. G. expedía decreto para «la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas» así como la cancelación de la hipoteca. E) Solicito: La registradora canceló la nota marginal pero no la hipoteca, lo cual no entiendo ya que está en el mismo documento las dos instrucciones. Solicito cancelen la carga.»

IV

La registradora de la Propiedad de Las Palmas der Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1274, 1276 y 1277 del Código Civil; 1.3.º, 18, 20, 38, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 28 de enero, 15 de marzo y 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 10 de noviembre de 2001, 20 de febrero y 20, 24 y 26 de septiembre de 2005, 21 de mayo y 17 de octubre de 2012, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 y 18 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2019.

1. En un procedimiento de ejecución hipotecaria se acuerda mediante el correspondiente decreto la terminación del proceso a instancias del ejecutante por satisfacción de sus pretensiones fuera del procedimiento y la cancelación de la nota marginal de expedición de dominio y cargas y de la inscripción de la hipoteca ejecutada. La registradora procede a cancelar la nota marginal, pero se opone a la cancelación de la hipoteca por entender que el mandamiento judicial no es el título adecuado para provocar dicha cancelación.

2. 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).

3. 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 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 17 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.