

Resolución de 2 de septiembre de 2024, 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 Salamanca n.º 3, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial por razón de falta de idoneidad del documento presentado para tal cancelación

(BOE de 5 de noviembre de 2024)

Registro de la Propiedad. Cancelación de inscripción de hipoteca en virtud de auto dictado por juez-magistrado, por haberse acreditado en el procedimiento tanto el completo pago de la deuda, como el reconocimiento del acreedor ejecutante. Título inidóneo.

El mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución **no es título hábil** para la cancelación de la inscripción de hipoteca; y no es título hábil porque no puede ordenar la cancelación de la hipoteca, sino únicamente la cancelación de la constancia registral de la ejecución, debiendo tal mandamiento limitarse, en consecuencia, 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 registradora de la Propiedad calificante señala que el supuesto objeto del recurso se trata de una transacción judicial, dado que la satisfacción de la deuda ha sido extrajudicial y no de forma directa en el Juzgado, y que por ello el auto no cumple el requisito material de expresar la causa de cancelación de la hipoteca, no siendo título idóneo para provocar la misma, porque se trata de una transacción entre partes. Recuerda la registradora que, según la doctrina de esta Dirección General, la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales. Pero, en realidad, el auto objeto de este recurso **no es propiamente un auto judicial de homologación** de una transacción entre partes, aunque el juez aluda de soslayo en el fundamento jurídico primero a que «se dicta este auto por ser una suerte transacción», ya que en el mismo el juez no se limita a comprobar la capacidad de las partes para transigir (que no realiza al no ser un auto de homologación), sino que lleva a cabo una valoración de la existencia del pago de la deuda hipotecaria (causa de la cancelación) y se pronuncia expresamente sobre las pretensiones de las partes, recogiendo un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago y no una homologación de un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes.

En el recurso interpuesto por don M. J. J. L. F., abogado, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Salamanca número 3, doña Cecilia Sánchez Fernández-Tresguerres, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial en el que se incorpora un decreto del letrado de la Administración de Justicia de cancelación de la nota marginal de la existencia de ejecución hipotecaria y un auto judicial de cancelación de la inscripción de hipoteca por pago, por razón de falta de idoneidad del documento presentado para tal cancelación.

Hechos

I

Mediante mandamiento judicial de fecha 13 de octubre de 2023, dimanante del procedimiento de ejecución hipotecaria número 296/2017 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Salamanca, instado por «Ibercaja Banco, SA», con sucesión procesal de la sociedad «LM IV BSV», contra don M. J. J. L. F., en el que se transcriben un decreto del letrado de la Administración de justicia de fecha 27 de febrero de 2023 y un auto del juez-magistrado de fecha 11 de septiembre de 2023, ambos firmes, se solicita, en ejecución de la primera resolución, la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, y, en ejecución de la segunda resolución, la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Salamanca número 3, fue objeto, resumidamente, de la siguiente nota de calificación negativa de fecha 15 de noviembre de 2023:

«Hechos:

Se solicita la cancelación de un derecho real de hipoteca a partir de mandamiento y testimonio de decreto dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre finca hipotecada, que ordena la cancelación de la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el mismo procedimiento, indicando genéricamente que ha existido satisfacción extrajudicial de la deuda, sin referencia a sentencia firme o escritura pública notarial que refleje carta de pago total o condonación expresa de la deuda garantizada.

Fundamentos de Derechos:

La cancelación del derecho real de hipoteca debe solicitarse a través del soporte documental adecuado según la causa negocial de dicha cancelación. La regla general para determinar el título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria –sentencia firme o escritura o documento auténtico en el cual preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes–. En el marco del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, podrá cancelarse la hipoteca como consecuencia de la ejecución de otra hipoteca o embargo preferentes –por el principio de purga o liberación de cargas posteriores que recoge el art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o cuando, habiendo sido objeto de ejecución la hipoteca, el procedimiento haya culminado con decreto de adjudicación.

En consecuencia, sólo el pago íntegro o la condonación expresa de la deuda garantizada por la hipoteca, en sentencia firme o escritura pública notarial pueden ser causa suficiente para la cancelación de la hipoteca, debiendo en su caso el mandamiento reseñar los datos identificativos de la sentencia o escritura para que el mismo mandamiento pueda ser título apto para la cancelación de la hipoteca.

Este criterio ha sido seguido, entre otras, en Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2020.

He practicado el asiento relacionado a continuación, por el que queda cancelada la nota marginal de haber expedido, en el procedimiento de referencia, certificación de cargas, por la hipoteca constituida en la inscripción 7.^a (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cecelia Sánchez Fernández-Tresguerres registrador/a de Registro Propiedad de Salamanca 3 a día quince de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada calificación sustitutoria de acuerdo con el cuadro de sustituciones vigente el día 19 de diciembre de 2023, la cual correspondió al registrador de la Propiedad interino de Ledesma, don Mauricio Pietro Rodrigo, confirmó la nota de calificación recurrida por resolución de 15 de enero de 2024, que fue notificada al recurrente el 6 de marzo de 2024, según manifiesta éste en su recurso, sin que tal afirmación sea contradicha en el informe registral.

IV

Contra la nota de calificación original, don M. J. J. L. F. interpuso recurso el día 4 de abril de 2024, mediante escrito de la misma fecha, presentándolo en la Sede Electrónica del Ministerio de Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, y reiterándolo el 23 de mayo de 2024 ante la misma Sede. Dicho recurso se basa en los siguientes argumentos, resumidamente:

«Alegaciones:

Primera. Coinciden ambas calificaciones en el motivo de la denegación: Es necesaria un Documento Público, en este caso una Escritura pública, para poder cancelar la hipoteca.

Segunda. En nuestra opinión, Se está haciendo una discriminación formal entre dos documentos públicos: La escritura Publica notarial de Cancelación y el documento Público judicial que es el Auto Judicial y su Testimonio que ordena la Cancelación de la Hipoteca.

Tercera. El objeto de la Calificación registral que se ha solicitado es el Auto Judicial, no la Escritura de Cancelación de Hipoteca a la que alude la calificación sustitutoria, que por errores importantes en la misma y que no se han podido subsanarse por la imposibilidad de localizar al acreedor hipotecario.

Cuarta. Por dos veces se afirma en el Auto que la cantidad debida está satisfecha por reconocimiento expreso del deudor hipotecario.

Quinta. La primera calificación registral alude a una Resolución de la Dirección General de fecha 14 de febrero de 2020, cuando a nuestro entender contempla un supuesto distinto al que es objeto de este recurso:

- Se habla del testimonio de un Decreto, cuando aquí es el testimonio de un Auto.
- No se aclara que si lo que se ha pagado es la totalidad de la hipoteca o solo las cantidades vencidas y adeudadas. En el presente caso y por dos veces se afirma que se ha abonado la totalidad de la deuda hipotecaria. Y así lo manifiesta el acreedor hipotecario.

Es decir, a sensu contrario, se viene a reconocer que dándose las circunstancias que en el presente caso constan. El Testimonio del Auto debe ser suficiente para la cancelación de la Hipoteca.

El fundamento segundo del Auto judicial lo fundamenta suficientemente.

La Resolución de la Dirección General de 21 de mayo de 2012 ya apostaba por nuestra tesis, al declarar que una “vez aclarado por el juzgado que se había satisfecho la totalidad [sic] de la deuda se debería haber practicado la cancelación de la hipoteca”.»

V

La registradora de la Propiedad calificante emitió informe y a la vista de los argumentos antes expuestos y de las alegaciones del recurso, mantuvo la nota de calificación negativa y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 174 y 179 del Reglamento Hipotecario; 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, 10, 24 y 26 de septiembre de 2005, 21 de mayo de 2012, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 17 de mayo y 9 de octubre de 2017, 20 de julio de 2018 y 9 de enero y 17 de junio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de 14 de febrero de 2020.

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 no solo la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución directa, ordenada en un decreto del letrado de la Administración de Justicia, sino también la misma cancelación de la inscripción de la hipoteca, ordenada por un auto dictado por el juez-magistrado, por haberse acreditado en el procedimiento tanto el completo pago de la deuda, como el reconocimiento del acreedor ejecutante.

La registradora de la Propiedad calificante considera que el mandamiento presentado no constituye documentación idónea que practique la citada cancelación, pues entiende que debe exigirse otorgar escritura pública en la que conste el consentimiento cancelatorio y causalizado del acreedor hipotecario o bien testimonio de una sentencia firme en que se resuelva sobre el fondo de la cancelación de la hipoteca.

La parte recurrente estima que, constando claramente por auto firme, dictado en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria, que se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, y no solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento, la cancelación de la hipoteca debe ser posible.

2. Como ha reiterado esta Dirección General, el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución, no es título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, y no es título hábil porque no puede ordenar la cancelación de la hipoteca, sino únicamente la cancelación de la constancia registral de la ejecución, debiendo tal mandamiento limitarse, en consecuencia, 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, este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») tiene al efecto la siguiente doctrina:

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».

A este respecto, como ha señalado en numerosas ocasiones esta Dirección General, 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 (lo que alude a que esa cancelación se produce en un proceso declarativo y ordinario), 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, ésta 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 supuesto 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, cancelación que se ha practicado por la registradora de la propiedad.

Pero dicho mandamiento también traslada un auto judicial, recaído en dicho procedimiento de ejecución hipotecaria, en el cual se ordena expresamente la «cancelación de la propia inscripción de hipoteca», señalando lo siguiente al respecto:

– en el antecedente de hecho tercero que: «Con posterioridad, la procuradora doña C. P. R. en nombre de la parte ejecutante presentó un escrito indicando que las partes han llegado a un acuerdo extrajudicial dándose por satisfechas todas las cantidades reclamadas en el proceso de ejecución hipotecaria y solicitaba el archivo del procedimiento con cancelación de la nota marginal de expedición de cargas. El deudor hipotecario se manifestó conforme y se dictó decreto de fecha de 27 de febrero de 2023, si bien la parte deudora en un escrito posterior solicitó que se expidiera mandamiento de cancelación de la hipoteca que había dado lugar a la presente ejecución. Se dio traslado de dicha petición y el acreedor se mostró conforme pues se le habían satisfecho extrajudicialmente todas las cantidades adeudadas y que habían justificado la presente ejecución hipotecaria».

– en el fundamento jurídico primero que: «Se dicta este auto por ser una suerte transacción en la que ambas partes manifiestan que se ha pagado toda la deuda hipotecaria y que están conformes con extinguir la hipoteca (de hecho, se ha extinguido por pago) y con la cancelación de su inscripción en el Registro de la propiedad».

– Y, finalmente, en el fundamento jurídico segundo, después de analizar la doctrina de esta Dirección General y los particulares del caso, se concluye que el auto se dicta, de acuerdo con esa doctrina, porque concurre que «se ha pagado al acreedor toda la cantidad debida. Y en este caso hay que añadir que el acreedor ha manifestado por dos veces que se le han satisfecho todas las cantidades debidas y que está de acuerdo con la cancelación de la inscripción de dicha hipoteca».

4. A este respecto, es cierto que, en la Resolución de 14 de febrero de 2020, como se señala en la nota de calificación recurrida y analiza el magistrado autor del auto que nos ocupa, se indicaba que, aunque en el decreto de sobreseimiento se acordase expresamente la cancelación de la hipoteca, no sería admisible, de forma automática, el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

Dicha resolución no considera suficiente a efectos cancelatorios, la causa que se aducía en ese supuesto concreto como sustento de la cancelación, que era que se «habían satisfecho las pretensiones del actor», pero sin aclarar si en efecto se habían pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento. Y añadía la resolución que solo el pago íntegro de todas las cantidades cubiertas por la cifra de responsabilidad hipotecaria, o la donación 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. Señalando, finalmente, que esa circunstancia no resultaba con la suficiente claridad el mandamiento presentado a inscripción.

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».

5. Ahora bien, en sentido contrario, este Centro Directivo también ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial pudiera servir de base para cancelar la inscripción de hipoteca misma.

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», es decir, considera suficiente para la cancelación de la hipoteca que el título presentado sea el testimonio de un auto judicial en que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, que consta en el procedimiento de ejecución.

En parecidos términos se manifiesta la citada Resolución de 14 de febrero de 2020, que hace suya la doctrina de las dos anteriores Resoluciones, si bien desestima el recurso porque el título presentado fue únicamente un mandamiento de traslado del decreto de adjudicación del letrado de Administración de Justicia.

Por tanto, siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena la cancelación de la hipoteca por entenderse acreditado el pago de toda la cantidad debida, habiendo analizado el juez el fondo de esta cuestión, procede la práctica de la cancelación solicitada.

La registradora de la Propiedad calificante señala que el supuesto objeto del recurso se trata de una transacción judicial, dado que la satisfacción de la deuda ha sido extrajudicial y no de forma directa en el Juzgado, y que por ello el auto no cumple el requisito material de expresar la causa de cancelación de la hipoteca, no siendo título idóneo para provocar la misma, porque se trata de una transacción entre partes. Recuerda la registradora que, según la doctrina de esta Dirección General, la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018).

Pero, en realidad, el auto objeto de este recurso no es propiamente un auto judicial de homologación de una transacción entre partes, aunque el juez aluda de soslayo en el fundamento jurídico primero a que «se dicta este auto por ser una suerte transacción», ya que en el mismo el juez no se limita a comprobar la capacidad de las partes para transigir (que no realiza al no ser un auto de homologación), sino que lleva a cabo una valoración de la existencia del pago de la deuda hipotecaria (causa de la cancelación) y se pronuncia expresamente sobre las pretensiones de las partes, recogiendo un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago y no una homologación de un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez.