

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11272 *Resolución de 30 de abril de 2025, 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 Burjassot, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial en el que se incorpora un decreto de letrado de la Administración de Justicia de cancelación de la nota marginal de la existencia de ejecución hipotecaria y una diligencia de adición de cancelación de la inscripción de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. y doña E. L. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Ana Castaño Roca, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca ordenada por mandamiento judicial en el que se incorpora un decreto de letrado de la Administración de Justicia de cancelación de la nota marginal de la existencia de ejecución hipotecaria y una diligencia de adición de cancelación de la inscripción de hipoteca, por razón de falta de idoneidad del documento presentado para tal cancelación.

Hechos

I

Mediante diligencia de adición a mandamiento de cancelación de nota marginal, librada el día 7 de octubre de 2024, y derivado de los autos de ejecución hipotecaria número 372/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Paterna, se ordenaba se cancelase «las inscripciones vinculadas a la hipoteca, tanto la inscripción 4.^a, como las modificaciones de la inscripción 6.^a y la transmisión de la inscripción 8.^a y 9.^a, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el art. 688.3, en relación con el número 2, segundo párrafo, de la L.E.C.».

II

Presentados dicho mandamiento y diligencia judiciales en el Registro de la Propiedad de Burjassot, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: mandamiento cancelación nota marginal.

Juzgado de Primera Instancia número cinco de Paterna.

Ejecución hipotecaria 372/2022.

Fecha: 09/02/2024.

Finca registral número 12831 de Burjassot.

Comprobada telemáticamente la autenticidad del precedente documento, acreditada su presentación en la Conselleria D'Economia, Hisenda i Administració Pública para el pago del ITP y AJD, con el correspondiente justificante de presentación, y calificado el mismo, que fue presentado por don M. P. B., a las 09:59:30 horas, del día 10/12/2024, motivando el asiento 1522 del Diario 2024, la Registradora que suscribe ha decidido no

practicar el asiento solicitado, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos:

– Se presenta mandamiento de cancelación de nota marginal de expedición de certificación, interesado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 372/2022, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Paterna, que ya fue inscrito en este Registro de la Propiedad de Burjassot, con fecha veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro, según resulta de la propia nota de despacho adjunta, adicionado por Diligencia librada por el mismo Juzgado, el siete de octubre de dos mil veinticuatro, por la que se ordena se cancele “las inscripciones vinculadas a la hipoteca, tanto la inscripción 4.^a, como las modificaciones de la inscripción 6.^a y la transmisión de la inscripción 8.^a y 9.^a, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el artículo 688.3 en relación con el número 2, segundo párrafo, de la L.E.C.”. Del Decreto de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, que se inserta en el referido mandamiento, resulta que se consignó en la cuenta de Depósitos de Consignaciones la cantidad de sesenta y seis mil trescientos sesenta y seis euros y ochenta y dos céntimos, haciéndose entrega a la parte ejecutante de la cantidad de cincuenta y cinco mil quinientos noventa y tres euros y sesenta céntimos, y constando un sobrante de diez mil setecientos setenta y tres euros y veintidós céntimos. De lo expuesto, parece inferirse que se ha tramitado un procedimiento de ejecución, en el que se ha producido una adjudicación por determinado precio, y resultando un sobrante, que será entregado a la parte ejecutada, por lo que será necesario aportar el correspondiente decreto de adjudicación, y mandamiento de cancelación de cargas.

Fundamentos de Derecho:

– A los efectos de la inscripción de las cancelaciones reseñadas, debe tenerse en cuenta el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “El testimonio expedido por el Secretario Judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación”.

Principios de claridad y no confusión; necesidad de redacción clara y precisa en el título para su traslado con igual claridad al Registro de la Propiedad; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 1999.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los motivos expresados.

Dichos defectos se consideran subsanables.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Castaño Roca registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Burjassot a día treinta de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. M. y doña E. L. B. interpusieron recurso el día 31 de enero de 2025 en el que señalaban lo siguiente:

«Primero.—Si leemos detenidamente la relación de Hechos de la Nota de Calificación de la Registradora de la Propiedad de Burjassot observaremos que parte de una premisa errónea y que, dicho error,, es lo que provoca que no se realice la inscripción por no aportar nosotros la documentación solicitada. Dice la Registradora.

“De lo expuesto, parece inferirse que se ha tramitado un procedimiento de ejecución, en el que se ha producido una adjudicación por determinado precio, y resultando un sobrante, que será entregado a la parte ejecutada, por lo que será necesario aportar el correspondiente decreto de adjudicación, y mandamiento de cancelación de cargas.”

Como hemos indicado en la relación de Hechos, en este caso no se produjo ninguna adjudicación del bien sino que, nosotros haciendo uso de lo dispuesto en el artículo 693.3 de la LEC, procedimos a hacer un ingreso en la cuenta del Juzgado de la cantidad de 66.366,92 euros que se destinaron al pago a la parte ejecutante de la cantidad de 55.593,60 euros correspondiente a las cantidades adeudadas en concepto de 51.051,40€ de principal, 1.989,63€ de intereses y 2.552,57€ de la tasación de costas, quedando un sobrante de 10.773,22 euros que el Juzgado nos devolvió por lo que no se produjo la subasta del bien manteniendo nosotros la titularidad del inmueble. no hubo ninguna adjudicación a tercero del bien ni transmisión del mismo. Por eso, es imposible que el Juzgado competente dicte Decreto de remate o de adjudicación, documento que solicita la Registradora para que pueda realizarse la inscripción tal y como hemos indicado al principio de este apartado.

Segundo.—Dado que el documento solicitado por la Registradora es de imposible cumplimiento al no haberse realizado la adjudicación del bien a un tercero, pasamos a analizar si el documento de adición de mandamiento es válido para ser inscrito y, con ellos, cancelarse tanto la inscripción como las modificaciones de la inscripción 6.^a y la transmisión de la inscripción 8.^a y 9.^a, dejando libre de cargas la finca.

En el presente caso existe una resolución judicial (Decreto 53/2024 de 31/01/2024) donde se hace constar el importe correspondiente al principal, intereses y costas, donde se indica expresamente que debe quedar liberado el bien hipotecado vivienda sita en Calle (...) de Burjassot, inscrita en el Registro de la Propiedad de Burjassot Finca 12.831 al Tomo 153, Libro 153, Folio 85 y donde se deja constancia de la existencia de un sobrante (10.773,22€) que se entrega a la parte ejecutada. Hemos de indicar que por Diligencia de Ordenación de fecha 9 de febrero de 2.024 se declaró la Firmeza del Decreto 53/2024.

Así mismo existe una Diligencia de Adición de fecha 7 de octubre de 2.024 al mandamiento de cancelación de la Nota Marginal en la inscripción de la Hipoteca para que se cancelen el resto de las inscripciones vinculada a la hipoteca.

Por lo tanto, entendemos que los documentos judiciales antes indicados cumplen con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, entendiéndose que, se puede cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud de mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución, ya que así lo dispone el artículo 674, párrafo segundo de la LEC que expresamente dice “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”.

Como soporte de lo anteriormente expuesto, y de la idoneidad del Decreto 53/2024 de 31 de enero de 2024 y la Diligencia de Adición de fecha 7 de octubre de 2.024 como documentos judiciales para la cancelación de las inscripciones vinculadas a la hipoteca,

tanto la inscripción 4.^a, como las modificaciones de la inscripción 6.^a y la transmisión de la inscripción 8.^a y 9.^a, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el art. 688.3, en relación con el número 2, segundo párrafo, de la L.E.C., debemos referirnos a la Resolución de 18 de Noviembre de 2.022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la Resolución de 10 de septiembre de 2.005 que expresamente dicen "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".»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38, 79, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 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 y 17 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero y 3 de diciembre de 2020 y 2 de septiembre de 2024.

1. Se debate en este expediente si puede procederse a la cancelación de una hipoteca inscrita en el registro particular de una finca, en virtud de una diligencia de adición al mandamiento judicial que ordenaba la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación, recaído como consecuencia de la existencia de un procedimiento sumario de ejecución.

Resulta de dicho mandamiento que existe el procedimiento de ejecución hipotecaria número 372/2022. Dicha diligencia ordena que se cancele «las inscripciones vinculadas a la hipoteca, tanto la inscripción 4.^a, como las modificaciones de la inscripción 6.^a y la transmisión de la inscripción 8.^a y 9.^a, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el art. 688.3, en relación con el número 2, segundo párrafo, de la L.E.C.».

La registradora suspende la inscripción por considerar que se ha tramitado un procedimiento de ejecución, en el que se ha producido una adjudicación por determinado precio, y resultando un sobrante, que será entregado a la parte ejecutada, por lo que será necesario aportar el correspondiente decreto de adjudicación, y mandamiento de cancelación de cargas.

Los recurrentes se oponen alegando que no ha existido una adjudicación del bien mediante subasta, sino la entrega a la parte ejecutante de las cantidades adeudadas y como consecuencia de ello se ordena la cancelación de la hipoteca.

2. Este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que 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».

En el presente expediente consta presentado en el Registro de la Propiedad de Burjassot con fecha 10 de diciembre de 2024, asiento número 1.522/2024, además de la diligencia de adición referenciada en el fundamento de Derecho primero, un mandamiento referido al decreto número 53/2024, de fecha 31 de enero de 2024, del que resulta lo siguiente.

- en los antecedentes de hecho primero, que «por los ejecutados D. J. C. M. y D.^a M. E. L. B. se consignó en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad de 66.366,82 euros».

- en los antecedentes de hecho segundo, que «se dio traslado a la parte ejecutante para que se pronunciara sobre la consignación».

- en el fundamento de Derecho único que «dispone el artículo 693.3 de la L.E.C. que en el caso de reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá suspender la enajenación del bien mediante la consignación 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».

- en la parte dispositiva se acuerda: «1.–Liberar el bien hipotecado vivienda sita en Calle (...) de Burjassot - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Burjassot Finca 12.831 al Tomo 153, Libro 153 Folio 85. 2.–Hacer entrega a la parte ejecutante de la cantidad de 55.593,60 euros correspondiente a las cantidades adeudadas en concepto de 51.051,57 euros de principal, 1.989,63 euros de intereses y 2.552,57 de la tasación de costas».

En la diligencia de adición, de fecha 7 de octubre de 2024, se dice se cancelen «las inscripciones vinculadas a la hipoteca, tanto la inscripción 4.^a, como las modificaciones de la inscripción 6.^a y la transmisión de la inscripción 8.^a y 9.^a, dejando libre de cargas la finca, ello en virtud de lo prevenido en el artículo 688.3 en relación con el número 2, segundo párrafo, de la L.E.C.».

De todo lo anteriormente expuesto se deduce que la cancelación de la hipoteca se ordena no como consecuencia de la subasta y adjudicación de la finca, sino del pago realizado por la parte ejecutada de la totalidad de la cantidad que se adeudaba al acreedor por principal, intereses y costas, por lo que el recurso debe ser estimado y la nota revocada.

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, 30 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.