

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7126** *Resolución de 30 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. G. y doña M. I. G. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 1, don Francisco Germán Taboada Tejerizo, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Por don J. M. S. G. y doña M. I. G. C. se suscribió instancia dirigida al Registro de la Propiedad de Granada número 1 en la que, en relación a la vivienda, finca registral número 43.607, en la que consta la inscripción 6ª de hipoteca, se procediese a su cancelación por haberse pagado totalmente la obligación principal, estar inutilizadas las letras de cambio por pagos, habiéndose entregado a los deudores ya fallecidos, por estar consolidados los derechos de propiedad e hipoteca en la persona de don J. L. R. C. y, finalmente, por estar prescrita. Se acompañaba a la instancia copia del testimonio del auto firme, de fecha 3 de mayo de 2016, por el que don Carlos Martínez Robles, magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, dispone la estimación de la demanda decretando la nulidad del procedimiento hipotecario por estar extinguida la hipoteca. En el fundamento de Derecho primero que precede a la disposición, el juez hace constar: que los ejecutados han aportado fotocopia de escritura de fecha 25 de marzo de 1997, no impugnada de contrario, en la que consta que el ahora demandante (de la ejecución hipotecaria en garantía de letras de cambio número 1589/2015), en relación a la finca ejecutada, llegó a un acuerdo por el que se adjudicaba la finca hipotecada dándose por pagado, devolvió las letras de cambio y liberaba a los librados de la obligación de pago allí contraída, y que de lo anterior resultaba la extinción de las obligaciones contenidas en las letras de cambio, así como la hipoteca, aunque siguiera teniendo eficacia a efectos registrales, si bien quedó extinguida la garantía frente al actual actor. Asimismo, acompañaba a la solicitud fotocopia de la escritura autorizada por el notario de Granada, don Francisco Carpio Mateos, el día 25 de marzo de 1997.

Del contenido del Registro resulta la inscripción 6ª por la que los cónyuges don J. R. J. y doña C. G. C. reconocían adeudar determinada cantidad, que aceptaban sesenta letras de cambio cuyo pago habían ofrecido garantizar con hipoteca, que constituían hipoteca a favor de don J. L. R. C., que aceptó, y que la hipoteca se constituía a favor del prenombrado o a favor de los tenedores de las letras de cambio presentes o futuros.

De la inscripción 8ª siguiente resulta que don J. R. J. y doña C. G. C., como dueños de la finca y como consecuencia del impago de siete cambiales, adjudicaron la finca a su tenedor, don J. L. R. C., dejando liberados a los cónyuges de la obligación de pago contraída en la escritura que motivó la inscripción 6ª.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nº 80/2017 Sr. Presentante/ interesado: Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del

documento. (Art. 18 y 19-Bis Ley Hipotecaria.). Naturaleza: Instancia suscrita en Madrid el día 22 de Agosto de 2016, por Don J. M. S. G. y Doña M. I. G. C., -constando legitimadas sus firmas por el Notario de Alcobendas, Madrid Don Eduardo Martín Alcalde el 23 de Enero de 2017, en la que solicitan la cancelación de la inscripción sexta de hipoteca cambiaria constituida sobre la finca registral 43607. Presentante y fecha de presentación: D. J. M. S. G. el día 24 de Enero de 2017. Asiento: 1.845 del Diario 79. Nº entrada: 420/2017. Hechos 1.–El día 24 de enero último fue presentada en este Registro de la Propiedad por don J. M. G. S., bajo el asiento 1845 del Diario 79 y con el número de entrada 420 de 2017, una instancia solicitando la cancelación de una inscripción de hipoteca cambiaria, concretamente la inscripción sexta de la finca registral 43607. Dicha instancia está firmada en Madrid el día 22 de agosto de 2016, por el citado presentante y por doña M. I. G. C., cuyas firmas constan legitimadas por el Notario de Alcobendas don Eduardo Martín Alcalde con fecha 23 de enero último. A la referida instancia se acompaña un testimonio expedido en Granada el día 2 de diciembre pasado por don M. M. B. P., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de esta ciudad, de auto firme número 149/2016 dictado el día 3 de mayo del mismo año por don Carlos Martínez Robles, Magistrado del reseñado Juzgado, en el procedimiento Ejecución hipotecaria 1589/2015, sobre ejecución hipoteca en garantía de letras de cambio. En el indicado auto se acuerda estimar la oposición a la ejecución interpuesta por los firmantes de la instancia antes señalada, decretando la nulidad del procedimiento hipotecario. II.–Previamente a la instancia en cuestión fue presentado el mismo día, bajo el asiento 1843 del mismo Diario y con el número de entrada 418 de 2017, un mandamiento expedido el día 27 de julio de 2016 por el Letrado de la Administración de Justicia antes nombrado, en el mismo procedimiento reseñado. En tal mandamiento se ordena la cancelación de la nota marginal acreditativa de la expedición de certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento de ejecución hipotecaria, al haberse estimado la oposición a la ejecución despachada por el auto anteriormente referido; añadiendo no haber lugar a pronunciarse sobre la cancelación de la propia inscripción de la hipoteca origen de los autos, por no ser tal pretensión objeto del procedimiento y no haberse culminado la ejecución. Este mandamiento, previa su calificación positiva por el registrador que suscribe, fue despachado el pasado día 13 de febrero, cancelando la nota marginal antes indicada conforme a lo estrictamente ordenado en el mismo. A partir de esta cancelación, requisito previo ineludible para poder cancelar la inscripción de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, comenzó el plazo para calificar la instancia posterior y el testimonio judicial objeto de la presente nota. III.–Con fecha 10 de marzo de 2014, bajo el asiento 1316 del Diario 73 y con número de entrada 794 de 2014, se presentó en este Registro otra instancia suscrita por los mismos interesados en Madrid con fecha 3 del mismo mes y año. En dicha instancia se solicitaba la cancelación de la misma inscripción de hipoteca perseguida en la instancia actual, en base a la confusión de derechos y consolidación del dominio argumentadas por los firmantes como consecuencia de la dación en pago realizada de la finca a favor del acreedor hipotecario. La referida instancia fue calificada negativamente, al entender el registrador abajo firmante que no concurrían ni la confusión ni la consolidación pretendidas y al no haberse acreditado la inutilización de todas las cambiales, según lo exige el artículo 156 de la Ley Hipotecaria; siendo recurrida gubernativamente tal calificación. La Dirección General de los Registros y del Notariado dictó resolución con fecha 31 de julio de 2014. En la misma confirma la no concurrencia en el presente supuesto de hecho de la genuina confusión de derechos, pero admite la posibilidad de la figura de la consolidación del dominio. No obstante, confirma la inadmisibilidad de la cancelación solicitada al no constar la inutilización ni de los títulos impagados ni de los posteriores, por lo que rechaza la cancelación en base a la dación en pago efectuada; cancelación que, por otra parte, no se produjo en el momento de la inscripción de la dación en pago. Esta misma resolución rechaza asimismo otros dos argumentos de los recurrentes para llevar a cabo la cancelación. Por un lado, la cancelación de oficio por el registrador, en base a la posibilidad de cancelación sin el consentimiento del titular registral regulada en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria,

declarándola totalmente improcedente. Por otro lado, la cancelación por caducidad del asiento de la hipoteca, al no haberse cumplido los plazos previstos en el artículo 82.5 del mismo cuerpo legal. IV.—En la instancia ahora presentada los interesados vuelven a solicitar la cancelación de la inscripción de la misma hipoteca objeto del recurso anterior. Para ello reiteran los argumentos ya esgrimidos en la precedente instancia del año 2014 y añaden otros nuevos. En cuanto a los argumentos repetidos, entiendo que lo procedente es remitirse a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado antes citada, puesto que estaríamos ante lo que en el argot judicial se denominaría «cosa juzgada». El referido Centro Directivo desestimó entonces el recurso de los interesados, por lo que la presente nota de calificación se reitera en el rechazo de las argumentaciones repetidas y se centrará en el análisis de las nuevas consideraciones ahora aportadas. Fundamentos de Derecho I.—Plantean los firmantes de la instancia que, en la dación en pago objeto de la inscripción octava de la finca registral 43607, el acreedor-cesionario devolvió a los deudores-cedentes de la finca las letras restantes pendientes de vencimiento, entendiéndolo que ello demuestra su inutilización. Pero tal devolución no consta en la referida inscripción octava y así lo destacó la Dirección General en su resolución de 31 de julio de 2014. Sin entrar ahora en el debate de si esa devolución equivale a la inutilización de las cambiales exigida legalmente para esta cancelación y de si esa devolución incluía también las letras impagadas, lo cierto es que para apoyar esta tesis sólo se aporta por los interesados una fotocopia de la escritura de dación en pago que provocó la inscripción octava de la finca, otorgada ante el notario de Granada don Francisco Carpio Mateos el día 25 de marzo de 1997, número 798 de protocolo. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, «Los asientos del Registro..., en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Por lo tanto, la calificación del registrador en este punto tiene que atenerse a lo reflejado en los libros registrales, en los que no consta el dato argumentado por los interesados. Sólo cabría a este respecto la aportación de copia autorizada original de la escritura antes reseñada, que sí constituye un documento fehaciente a efectos de la calificación registral, para estudiar este extremo no contenido en los libros registrales. Entretanto, la postura del registrador sólo puede ser la de rechazar que, con los documentos ahora aportados, haya quedado demostrada la inutilización de los títulos exigida por la Ley Hipotecaria para la cancelación pretendida; y, en consecuencia, denegar esa cancelación. II.—En relación con lo expuesto en el fundamento de derecho anterior, conviene traer a colación un dato que resulta contradictorio con la tesis de los interesados. Estos consideran que la hipoteca ha quedado extinguida como consecuencia de la dación en pago y la devolución de todos los títulos impagados señalados. Sin embargo, el testimonio judicial acompañado a la instancia y el mandamiento presentado con anterioridad a la misma, se refieren a un procedimiento de ejecución de la hipoteca debatida. Para iniciar tal ejecución ha tenido que acompañarse a la pertinente demanda una o varias letras impagadas, lo que parece echar por tierra la idea de que el acreedor hipotecario devolvió todas esas letras y de que todos los títulos están debidamente inutilizados; no descartando, por lo tanto, la posibilidad de la existencia de tenedores posteriores de alguna letra, distintos al primer acreedor. Por otra parte, el auto judicial que decreta la nulidad de la ejecución hipotecaria a que se hizo anteriormente referencia, estimando la oposición planteada por los interesados, señala que con la dación en pago y la devolución de las letras por el acreedor «se extinguieron las obligaciones contenidas en las letras de cambio, así como la hipoteca, aunque siguiera teniendo vigencia a efectos registrales, si bien esta garantía, al menos frente al actual actor, quedó extinguida». Es decir: el juez admite la posible vigencia registral de la hipoteca, independientemente de su extinción llamémosle «civil»; y añade un matiz esencial a este respecto: que la hipoteca ha quedado extinguida «al menos frente al actual actor», no con carácter general. En perfecta congruencia con lo que acaba de exponerse, el mandamiento judicial presentado antes que la instancia ahora discutida ordena la cancelación exclusivamente de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución

hipotecaria; pero respecto de la cancelación de la inscripción de hipoteca origen de autos, afirma que «no ha lugar por no ser objeto del presente procedimiento y al no haberse culminado la ejecución, y ello sin perjuicio de que pueda la parte interesada instar las acciones que considere oportunas mediante el procedimiento que corresponda». Por lo tanto, los documentos judiciales presentados o aportados al Registro respecto a esta cuestión no pueden servir para fundamentar la cancelación de la inscripción de hipoteca solicitada. III.—La instancia calificada señala que la hipoteca cuya cancelación se solicita no es realmente una hipoteca cambiaria, sino ordinaria, por lo que no estaría sujeta a las reglas y exigencias de aquélla. En este punto debemos remitirnos a la misma situación planteada en el precedente fundamento de derecho primero: en el Registro la hipoteca en cuestión consta inscrita como una hipoteca cambiaria («constituida a favor de Don J. L. R. C. o a favor de los tenedores presentes o futuros de las letras de cambio relacionadas anteriormente, en los términos expresados»), según la inscripción sexta de la finca registral 43607, y a ello debe atenderse el registrador en su calificación. Como se dijo entonces, sólo cabría aportar una copia autorizada de la escritura de constitución de la hipoteca, otorgada ante el notario de Granada don Eusebio Caro Aravaca el día 17 de enero de 1995, al objeto de estudiar este punto. De momento, el asiento registral practicado por el registrador firmante del mismo -previa la correspondiente calificación realizada- fue el de una hipoteca cambiaria. No obstante, puede apuntarse ya aquí que los argumentos aducidos por los interesados a este respecto no resultan, en principio, convincentes. Consideran que el pacto de vencimiento anticipado de la totalidad de la deuda en el supuesto de impago de cualquiera de los plazos previstos y la posibilidad de ejecutar la hipoteca por el procedimiento extrajudicial sumario, son totalmente incompatibles con la existencia de una hipoteca cambiaria. Sin embargo, la propia resolución de la Dirección General de 31 de julio de 2014 establece que es doctrina de ese Centro Directivo la admisión del pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca cambiaria por impago de una sola o varias de las letras, siempre y cuando se prevea que, al interponer la demanda, el actor aporte las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas; añadiendo a continuación que a la misma conclusión debe llegarse en el caso de la dación en pago de la deuda. Incluso afirma la resolución que, si bien en este caso concreto no consta la citada salvedad en la inscripción de la hipoteca, le resultan aplicables a las hipotecas cambiarias por analogía las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (artículos 154 a 156 de la Ley Hipotecaria), en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquéllas; de modo que es reiterada la doctrina de esa Dirección en el sentido de que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. En cuanto a la posibilidad de la ejecución de la hipoteca por el procedimiento extrajudicial cambiarlo, señala R. S. que la doctrina más reciente admite tal opción; citando en concreto como autores favorables a esta tesis a C. y O., A. y R. A. IV.—Como ya se anunció en el precedente apartado IV de los hechos de la presente nota de calificación, los restantes argumentos de los interesados para solicitar la cancelación de la hipoteca (consolidación del dominio, cancelación sin consentimiento de la parte interesada y caducidad de la hipoteca) fueron rechazados por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 31 de julio de 2014, en los términos expuestos en la misma. Por ello, el registrador que suscribe se remite a la indicada resolución para justificar la no admisión de los referidos argumentos. Cabe añadir en este punto que, a fecha de hoy, aún no han transcurrido los plazos previstos en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria para la cancelación de la hipoteca por caducidad, pues la última de las letras tenía su vencimiento el día 28 de febrero del año 2000. Acuerdo Suspendo la cancelación solicitada, conforme a los precedentes hechos y fundamentos de derecho, y en los términos resultantes de los mismos; entendiendo que sigue sin acreditarse la inutilización de todas las letras de cambio emitidas y que la mayor parte de los argumentos de los interesados para desvirtuar esta situación se apoyan en extremos no consignados en el Registro, sin que se hayan aportado los documentos fehacientes que contienen

dichos extremos y sin que, en consecuencia, pueda entrarse en el estudio detenido de los mismos. En consecuencia, conforme al artº. 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del documento como órgano judicial autorizante del mismo. Vigente el asiento de presentación, el interesado o el funcionario autorizante del título podrán solicitar la anotación preventiva de suspensión prevista en el Artº. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el anterior acuerdo de calificación (...) Granada, 6 de marzo de 2017. El registrador (firma ilegible): (Firmado: Francisco Germán Taboada Tejerizo)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. G. y doña M. I. G. C. interpusieron recurso el día 17 de marzo de 2017 en virtud de escrito en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: Que la nota no ha tenido en cuenta el hecho fundamental contenido en el testimonio del auto presentado y que hace referencia a la afirmación de extinción de la obligación y de la hipoteca; Que, del punto II de la nota de calificación no objetan nada; Que, en cuanto al resto, omite la nota que la obligación está pagada por completo pues se la adjudicó el acreedor e inscribió a su favor, dando carta de pago de la total deuda con devolución de las cambiales; Que así resulta de la escritura a que se ha hecho referencia; Que no puede afirmarse que haya cosa juzgada, pues la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado no es una resolución judicial ni crea jurisprudencia; Que el registrador no valora la copia de la escritura que se le aporta por no ser original, por lo que se aporta testimonio junto con el escrito de recurso; Que el registrador puede incurrir en falsedad en documento público porque en la escritura se dice que se entregaron las letras y él afirma que, para iniciar la ejecución, han tenido que acompañarse una o varias letras impagadas, en contra de aquella afirmación; Que, frente al argumento de que el auto presentado dice que la hipoteca sigue teniendo vigencia a efectos registrales, debe prevalecer la realidad jurídica y económica; Que el registrador debe cancelar la hipoteca porque reconoce en su nota que la misma está extinguida frente al actor, que no es otro que don J. L. R. C., que es quien adquirió la finca e inscribió, consolidándose en su persona el derecho real de dominio e hipoteca; Que el préstamo garantizado está extinguido por dación en pago de la deuda en virtud de la escritura de fecha 25 de marzo de 1997; Que la hipoteca es ordinaria y no cambiaria; Que lo demuestra el hecho de que la hipoteca se constituyó a favor de don J. L. R. C. y de la existencia de pacto de vencimiento anticipado por impago y de pacto de ejecución extrajudicial, circunstancias incompatibles con la supuesta naturaleza cambiaria de la hipoteca; Que el contenido del Registro resulta ser erróneo; Que de la dación en pago resulta que las letras nunca fueron endosadas; Que se ha producido la consolidación del dominio y la hipoteca por la adjudicación en pago al acreedor, y Que la hipoteca esta prescrita por cuanto no hay que contar desde el año 2000, como hace el registrador, pues olvida que se pagó con anterioridad, como demuestra que el acreedor no ha podido ejecutarla.

## IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 27 de marzo de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1857 del Código Civil; 40, 82, 104, 128, 153 bis, 154, 156, 210.8 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 211y 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 1988, 5 de noviembre de 1990, 17 de enero de 1994, 17 de septiembre de 1996, 14 de enero y 5 de noviembre de 1999, 25 de mayo de 2001, 17 de enero y 8 de junio de 2002 y 9 de septiembre de 2013, relativas a la hipoteca de propietario, de 15 de

enero de 1991, 25 de marzo de 1999, 15 de febrero de 2006, 20 de noviembre de 2007, 5 de abril de 2008, 27 de abril y 1 de agosto de 2012, 31 de enero de 2013, relativas a la cancelación de hipotecas cambiarias, y de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012 y 30 de enero, 6 de junio y 21 de octubre de 2014, relativas a la reiteración de recurso sobre cuestión ya decidida por la Dirección General.

1. El escrito de recurso, confuso en su formulación y conclusiones, imputa al registrador de la Propiedad determinadas conductas utilizando un lenguaje que aún en términos de defensa resulta del todo improcedente. Si los recurrentes entienden que existen motivos jurídicos para entablar cualquier tipo de acción frente al registrador de la Propiedad, tienen a su disposición los remedios jurídicos previstos en el ordenamiento. Lo que no es procedente es imputar conductas, susceptibles de acarrear graves responsabilidades, a un funcionario público que actúa en ejercicio de su competencia y en el ámbito de su actuación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento), porque no se considera aceptable la fundamentación jurídica o la interpretación que de los hechos indiscutidos se lleva a cabo. La frustrante experiencia de los recurrentes para conseguir la cancelación de un gravamen que pesa sobre la finca de su propiedad no justifica la utilización de un lenguaje que, como queda dicho, desborda los límites del ejercicio del derecho de defensa y que, como se dirá, está relacionado con el orillamiento de cuestiones básicas de nuestro ordenamiento jurídico como son el principio de rogación o el de legalidad o la comprensión de la naturaleza de este procedimiento de recurso.

El objeto de la presente viene constituido por la negativa del registrador de la Propiedad a cancelar una hipoteca cambiaria inscrita sobre determinada finca. Del historial registral resulta que la hipoteca se constituyó a nombre de determinada persona, así como a favor de los tenedores futuros de sesenta letras de cambio dando lugar a la inscripción 6ª de determinada finca. De la inscripción 8ª resulta que los entonces propietarios de la finca y deudores del préstamo que dio lugar a la inscripción anterior, reconocieron el impago de siete letras de cambio y entregaron al primer tenedor, en pago de su deuda, el dominio de la finca. Los actuales propietarios de la finca solicitan del registrador de la propiedad la cancelación de la hipoteca por los motivos que resultan de los hechos, solicitud que es desestimada de acuerdo al contenido de la nota del registrador.

Es importante tener en cuenta que los mismos solicitantes llevaron a cabo una solicitud similar, solicitud que fue calificada negativamente y que dio lugar, recurso mediante, a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 31 de julio de 2014. Y es importante porque, como resulta de la calificación del registrador, solicitándose hoy la cancelación de la hipoteca inscrita por las mismas personas que en su día lo hicieron y por las mismas causas de pedir, no procede sino la confirmación de la Resolución de este Centro Directivo de fecha 31 de julio de 2014 que trató las cuestiones que se plantean en el presente expediente. Así, la citada Resolución resolvió sobre la petición de cancelar la hipoteca inscrita por constar en la inscripción 8ª la dación en pago de los entonces titulares dominicales de la finca, afirmando que: «En el caso de este expediente había múltiples letras posteriores a las que dieron motivo a la dación, las que tenían fecha de vencimiento desde marzo de 1997 a febrero de 2000. No consta la inutilización ni de los títulos impagados ni de los posteriores. Por lo tanto, no cabe la cancelación en base a la dación en pago efectuada, cancelación que por otra parte no se produjo en el momento de su inscripción».

Por lo que se refiere a la afirmación que consta en la instancia, y que reitera la que se hizo en la solicitud anterior, la Resolución de 31 de julio afirmo que: «El hecho de que la cancelación automática se produzca por prescripción legal, no implica que sea practicable de oficio por el registrador, de hecho son excepcionales las cancelaciones que pueden practicarse sin intervención del titular de la finca o de otros derechos inscritos sobre ella a quienes dicha cancelación interese, aunque esta consista en una mera solicitud a efectos de que el registrador conozca y compruebe el cumplimiento del presupuesto legal que provoca la extinción del derecho a cancelar y así el propio artículo 190 del Reglamento Hipotecario, a que hace referencia el recurrente, dice textualmente que el registrador practicara la cancelación, «a solicitud del interesado»».

Y en referencia a la alegación de la prescripción de la acción derivada del derecho inscrito, continuó afirmando la reiterada Resolución: «En cualquier caso, como ha sostenido reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el registrador, los registradores no tienen atribuciones ni medios para resolver todo aquello que se refiere al cómputo del tiempo necesario para la prescripción, su interrupción y sus efectos, dado que todas éstas son cuestiones que se deben plantear judicialmente».

En consecuencia, no procede sino reiterar la doctrina entonces aplicada sin que dicha circunstancia implique la existencia de «cosa juzgada», sino la mera reiteración de las decisiones que resultan de la Resolución citada, cuyo contenido no consta que haya sido impugnado judicialmente, y que, en consecuencia, como afirma el registrador en su nota de defectos, no deben ser objeto de un nuevo análisis de fondo por esta Dirección General (*vid.* Resolución de 30 de enero de 2014 y demás citadas en los «Vistos» sobre su carácter definitivo).

2. Los recurrentes aportan, junto a su solicitud, dos documentos que a su juicio obliga a revisar la decisión definitiva que resulta de la citada Resolución de 31 de julio de 2014.

En primer lugar, los recurrentes aportan, junto a la instancia de solicitud de cancelación, testimonio del auto a que se hace referencia en los hechos y por el que el juez que conocía de una acción de ejecución hipotecaria sobre la hipoteca inscrita, estimaba la oposición de los demandados y ponía fin al procedimiento por entender que concurría causa de nulidad. A juicio de los recurrentes, de dicho documento resulta la cancelación de la deuda y la extinción de la obligación garantizada. Es evidente que este Centro Directivo no puede compartir dichas afirmaciones. En nuestro ordenamiento jurídico la cancelación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad requiere la debida acreditación de que existe una justa causa, así como que dicha causa se ponga de manifiesto en el título formal previsto por el ordenamiento, título que no depende del capricho del legislador sino del cumplimiento de los requisitos legales para acreditar su concurrencia. La cuidadosa selección de los títulos legalmente previstos para la cancelación de derechos inscritos responde a que los mismos son expresión de que el conjunto de intereses que de aquellos puedan derivarse, han ostentando la posición jurídica prevista en el ordenamiento y de que el procedimiento para su salvaguardia ha sido respetado. De aquí que no sean equiparables los distintos títulos susceptibles de presentación en el Registro de la Propiedad para la cancelación de distintos derechos y de aquí que el título presentado para la cancelación de la nota marginal a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no sea en absoluto apto para la cancelación del derecho real de hipoteca.

Los recurrentes afirman que de dicho documento resulta la extinción por pago de la hipoteca, pero es preciso reiterar que el procedimiento registral no tiene otra finalidad que la de determinar si el título presentado ante el registrador es el legalmente previsto para modificar el contenido del registro (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). No se trata, como si fuere un procedimiento judicial plenario, de poner de manifiesto cualesquiera medios de prueba que al interesado le parezcan oportunos para alcanzar el objetivo de convencer al registrador sobre el fondo del asunto, sino de determinar si el título presentado es el adecuado para practicar el asiento solicitado lo que, en el caso que nos ocupa, evidentemente no ocurre.

3. El segundo documento aportado con la solicitud y con el que los solicitantes pretenden justificar los hechos en que basan su petición, es una fotocopia de la escritura autorizada por el notario de Granada, don Francisco Carpio Mateos, en fecha 25 de marzo de 1997, que dio lugar a la inscripción 8ª y de la que, según los recurrentes, resulta indubitadamente la extinción de la deuda, de la hipoteca y la entrega de las cambiales. De conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria sólo los documentos públicos auténticos (artículo 34 del Reglamento Hipotecario), son susceptibles de provocar un asiento en el Registro de la Propiedad por lo que es evidente que la mera aportación de una fotocopia no puede acreditar los hechos demandados por los solicitantes. La aportación en vía de

recurso de testimonio de la escritura tampoco puede dar lugar a un pronunciamiento de esta Dirección General toda vez que, de conformidad con lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto de este recurso se circunscribe a determinar si la calificación del registrador fue o no conforme a Derecho por lo que no pueden tenerse en cuenta documentos que no fueron presentados al tiempo de llevarse a cabo su calificación (vid. Resoluciones de 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017, entre las más recientes).

Tiene razón en definitiva el registrador cuando afirma que del contenido del Registro no resultan los hechos que, a juicio de los recurrentes, justificaría la cancelación de la inscripción 8ª de cancelación de hipoteca y que tales hechos no pueden derivarse de la fotocopia aportada. Así las cosas, no cabe sino confirmar también en este punto la calificación, pues las afirmaciones del escrito de solicitud relativas a la existencia de hechos amparados en el contenido de una escritura pública no están respaldadas por su presentación junto al escrito de solicitud.

4. Cuando de cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública se trata, la regla es la establecida en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria que dice así: «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 causa-habientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley».

De la mera lectura del precepto transcrito resulta que ninguno de los documentos a que el mismo se refiere han sido objeto de presentación ante el registrador de la Propiedad. El testimonio del auto del juez de Primera Instancia por el que se pone fin a un procedimiento hipotecario instado por quien resultó ser acreedor y tenedor de las letras de cambio contra los actuales titulares registrales no es, en absoluto, título hábil a los efectos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Su finalidad y ámbito se reduce a poner fin al procedimiento iniciado por lo que ni su objeto, ni la posición jurídica de las partes, ni sus efectos pueden ser equiparados al de la sentencia recaída en procedimiento ordinario contra el titular registral de la carga cuya cancelación se pretende. De ahí que sea título hábil para provocar la cancelación de la nota marginal prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero no para cancelar la inscripción de hipoteca.

Tampoco se aporta la escritura pública de la que resulte que concurre alguna de las causas para la cancelación de una hipoteca cambiaria. Aunque la parte insiste en que la hipoteca inscrita carece de dicha calificación, dicha cuestión quedó resuelta por la tantas veces citada Resolución de 31 de julio de 2014. Aunque se insiste en la cuestión, de la mera lectura del asiento correspondiente resulta evidente el carácter cambiario de la hipoteca inscrita y lo acertado de la decisión entonces tomada. Si existe error de Registro, como afirma el escrito de recurso, lo procedente es proceder a su rectificación (vid. artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria), por los medios previstos en el ordenamiento (artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y correspondientes de su Reglamento). Fuera de este supuesto, tratándose de hipoteca cambiaria, y no concurriendo la aportación de los títulos que para las hipotecas en garantía de títulos endosables recoge el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, no cabe sino reiterar la imposibilidad de llevar a cabo su cancelación.

El artículo 82 transcrito excepciona del régimen general el supuesto en que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción. El escrito de recurso reitera que la hipoteca se encuentra extinguida por prescripción y que el cómputo que se llevó a cabo en la reiterada Resolución de 31 de julio de 2014 es erróneo como resulta de la escritura pública cuya fotocopia se

aporta. Nuevamente, la Resolución tantas veces citada resolvió negativamente dicha cuestión por lo que devino definitiva en vía administrativa sin que se haya aportado un documento público que desvirtúe las afirmaciones que en la misma se llevaron a cabo.

En consecuencia, no procede sino reiterar la doctrina de la Resolución de 31 de julio de 2014 y la calificación del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.