

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**9971** *Resolución de 26 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se califica negativamente la cancelación de una hipoteca por caducidad.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. M. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se califica negativamente la cancelación de una hipoteca por caducidad.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 15 de enero de 2024 por doña M. V. M. A. se solicitaba, en base a lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, la cancelación de una hipoteca inscrita sobre la finca registral número 6.507 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29, finca de su titularidad con carácter ganancial.

En dicha instancia cometía el error de identificar que la hipoteca se encontraba inscrita a su nombre, si bien resultaba del Registro que la solicitante era titular de la finca con carácter ganancial y la finca se encontraba gravada con una única hipoteca a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid».

##### II

Presentada el día 15 de enero de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia suscrita el 15/01/2024 por Doña M. V. M. A.

Dicho documento causó el día 15/01/2024 el asiento de presentación número 1023 del diario 131.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: No resulta identificada la hipoteca objeto de cancelación ya que según el Registro no aparece ninguna hipoteca sobre la finca señalada en la instancia a favor de las personas interesadas en la misma.

Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa y Piñeiro registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 29 a día cinco de febrero del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. M. A. interpuso recurso el día 7 de marzo de 2024 por escrito en el que indicaba lo siguiente:

«1.º) Que Con fecha 23 de Febrero de 2024, he recibido por Correo Ordinario en mi buzón, una resolución del Registro de la Propiedad número 29, firmada por el Director de la oficina, por medio de la cual se me deniega la Cancelación de Hipoteca solicitada en su día por esta parte.

2.º) Que siendo dicha Resolución no ajustada a derecho interpongo en tiempo y forma Recurso de reposición, en base a las siguientes alegaciones:

Primera.—Con fecha 15 de enero de 2024 presenté ante el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid una solicitud de Cancelación de Hipoteca por Caducidad, con los datos que consta en el Expediente de solicitud (...)

Segundo. Con fecha 23 de febrero recibo una Resolución del Registro de la Propiedad número 29 referencia C.V.S: (...) por la que se me deniega la Cancelación de Hipoteca, basándose exclusivamente en que no resulta identificada la Hipoteca objeto de la cancelación y que según el Registro no aparece ninguna hipoteca sobre la finca señalada, ni a favor de las personas interesadas (...)

Tercera.—Con fecha 29 de febrero de los corrientes, esta parte solicitó ante el Registro de la Propiedad número 29 nota simple informativa, sobre la Finca en cuestión, esto es (...) Madrid, siendo titulares de la misma M. V. M. A. y mi esposo D. J. R. A. B., ambos jubilados.

Como se aprecia en la nota simple, independientemente de la Descripción de la Finca, los titulares, V. M. A. y mi esposo que tenemos el 100 por 100 de pleno dominio por título de compraventa en regímenes bienes gananciales.

Y al final de la Nota simple en el apartado de cargas aparece sin ningún género de dudas una hipoteca sobre la Finca en cuestión, emitida mediante escritura Pública por el Notario D. José María Sánchez y Ventura, el día 29 de mayo de 1987, con inscripción 2.ª, folio 81 del tomo 1058.

Es decir, la Resolución se basa en que no resulta identificada la Hipoteca sobre la Finca, cuando la misma se identificó no solo con la dirección de la Finca e identificación de los titulares, sino con todos los datos que consta en el Escritura Pública registrada en su momento como era la Sección 8.ª, tomo 1058, libro 157, folio 81, inscripción 3.ª; Finca 6507. Datos que concuerdan con la Nota simple emitida por el precitado Registro de la Propiedad en el apartado de cargas, referido a la hipoteca “folio 81, tomo 1058 (...)

Pero además dicha descripción de los datos registrales se puso exactamente igual en la Solicitud que esta parte hizo de cancelación de hipoteca en fecha 15 de enero de 2024.

Cuarto.—Esta parte hizo una solicitud de cancelación basándose en el transcurso excesivo del tiempo legal de más de 20 años, esto es, desde 1987 que se constituyó la Hipoteca hasta febrero de 2024 que solicito la misma han transcurrido treinta [sic] y siete años, tiempo acreditado en exceso del cumplimiento de los 20 años o en su caso 21 que marca la Ley vigente para solicitar la Cancelación de la precitada Hipoteca por Caducidad. La resolución emitida denegando la Cancelación por no figurar ninguna carga es totalmente contradictoria, no ajustándose a derecho, dado que en sus registros a través de la Nota simple queda acreditada sin ningún género de dudas esa carga hipotecaria. Los organismos públicos no deben ir contra sus propios actos.

Pero es que además a mayor abundamiento. Con fecha 31 de Julio de 2000, se emitió por parte de Caja Madrid (que fue quien nos concedió la Hipoteca como consta en la Nota simple en el apartado de Cargas) un Certificado por medio del cual nos comunicaba la cancelación económica del pretamo [sic] hipotecario número (...) a nombre de Jemar, S.A concedido por importe de 7.395.000 pesetas (...)

Por lo tanto, 37 años desde que se concedió la Hipoteca y 23 años y 3 meses desde que se canceló oficialmente por Caja Madrid la misma.

#### Fundamentos de Derecho

1.º) “Artículo 128 de la Ley Hipotecaria que establece” el plazo de prescripción [sic] en 20 años a contar desde el día en que la prestación debió de ser cumplida y dentro del año siguiente que no se haya renovado hipoteca o debidamente haberse ejecutado por el que el plazo será de 21 años para solicitar la cancelación por caducidad”

DGSJFP de 22 de marzo de 2022 SP/Sent/1138773; DGSJF de 10 de abril de 2021 SP/SENT/1096975

Plazo que esta parte cumple en los dos supuestos:

Se acredita la cancelación de hipoteca por caducidad, por el transcurso de 23 años y tres meses por el pago efectivo del préstamo hipotecario según consta en el Certificado del Banco (...), se cumple en exceso los 20 años que marca la ley; y 37 años desde la constitución de la misma que queda acreditado en el Registro que no se renovó dicha hipoteca ni se ejecutó la misma sino que fue abonada en su totalidad según la Certificación Bancaria, acreditado el apartado 2.º de los 21 años.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 18 y 82.5.º de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1991, 6 de noviembre de 1996, 18 de noviembre de 2002 y 13 de febrero de 2007.

1. En el presente recurso se plantea únicamente la posibilidad de cancelar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, una hipoteca inscrita cuando de la instancia de solicitud, suscrita por la titular registral, resulta erróneamente cumplimentada al indicar que tal carga consta inscrita a su favor. Resulta además del expediente que se trata de la única carga hipotecaria vigente sobre la finca.

El registrador suspendió la cancelación solicitada al entender contrario al principio de especialidad o determinación registral tal error en la cumplimentación de la instancia puesto que, como se ha reseñado, aparece la solicitante tanto como titular del dominio con carácter ganancial como titular de la carga cuya cancelación se solicita.

2. Debe recordarse que uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del derecho objeto de solicitud, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico (artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria y 51 [al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción] y 54 [al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada] del Reglamento Hipotecario).

Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales de cualquier asiento es la fijación o extensión del mismo.

3. Sin embargo, tal exigencia no puede ser alegada para impedir el acceso tabular a operaciones registrales cuando de la propia solicitud, aunque pudiera contener un error material en su cumplimentación, resulte evidente el contenido y alcance de la solicitud formulada.

Tal es el caso del presente recurso, del que resulta indubitada la solitud que la titular registral, en cumplimiento del principio de rogación, formula al registrador de la Propiedad.

Por tanto, la calificación recurrida debe ser revocada en los términos en los que ha sido redactada.

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, 26 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez