**REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE HABERSE EXPEDIDO LA CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS PREVISTA EN EL ARTÍCULO 688-2, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 656, AMBOS DE LA LEC**

**I.-CANCELACION DE HIPOTECAS**

**R 18/09-2023 (BOE 06-11-2024)**

**1.-SUPUESTO DE HECHO**

Mediante escritura autorizada el día 3 de julio de 2014 ante el notario de Tarragona, don José Manuel Valiente Cabadés, con el número 114 de protocolo, «Banco Santander, SA», como sucesor de «Banco Español de Crédito, SA», consintió la cancelación de la hipoteca que constaba inscrita a su favor sobre la finca registral número 2.084 de Sant Jaume dels Domenys.

2.-**CALIFICACIÓN REGISTRAL**

El registrador rechaza la práctica de la cancelación en tanto **no se aporte el correspondiente mandamiento judicial de cancelación de expedición de certificación de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

**3.-POSICIÓN DE LA DG**

A.-**BASE LEGAL**.-Parte el Centro Directivo de la literalidad del apartado 2 º del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual dispone que «**en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución»**. Por su parte, el inciso final del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 6 de la disposición final novena de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «**no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto**»

B.-**FINALIDAD DE LA NORMA**.-La finalidad de ambas normas es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro ((cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

 C.-**CONCLUSIÓN.**-En el presente caso, es aplicable dicha regla general, de modo que no será posible la cancelación de la hipoteca en tanto conste extendida la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, cuya cancelación deberá ser ordenada por la autoridad judicial.

D.-**ASPECTOS PRÁCTICOS**

En las inscripciones de hipoteca, una vez que se ha solicitado y extendido la nota marginal de haberse expedido la Certificación de Dominio y Cargas, para poder cancelar la hipoteca se necesita el correspondiente mandamiento judicial de cancelación de la expedición de la certificación, pues en otro caso, podría ocurrir que se cancelase la hipoteca y a nivel judicial, aún el procedimiento judicial no estuviese finalizado.

Lo que se suele ocurrir es que se inicia la ejecución, se solicita la certificación de dominio y cargas y el Juzgado lo remite al Registro correspondiente. En ese intervalo, en muchas ocasiones, se resuelve el tema vía extrajudicial, vendiendo el inmueble y la entidad bancaria cancela la hipoteca por haber cobrado o todo o el acuerdo al que hubiesen llegado, pero no se le notifica dicho acuerdo al órgano judicial(aunque se les aconseja en la notaria que realicen ese trámite, para evitar con posterioridad que la escritura de cancelación de hipoteca no se inscriba, como ocurre en este caso).

II.-**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO**

En el tema de las anotaciones preventivas la cuestión fundamental es como compaginar la duración limitada que estas tienen, cuatro años prorrogables, y los efectos que se derivan de haberse expedido la Certificación de Dominio y Cargas, con la finalidad última de evitar que cuando la ejecución derivada de la anotación preventiva pretendiese acceder al Registro de la Propiedad, la misma no hubiese caducado y en consecuencia se quedaba sin efecto la ejecución realizada.

Estas posibles descoordinaciones que en ocasiones se originaban entre el ámbito judicial y el registral, venia originado porque en el ámbito registral, como sabemos las anotaciones preventivas, tienen un plazo de caducidad de cuatro años, y en el ámbito judicial, los plazos se ven en muchas ocasiones alterados por diversas circunstancias, y a consecuencia de ello cuando se pretendía inscribir en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación la anotación preventiva, aunque se hubiese expedido la Certificación de Dominio y Cargas, la anotación preventiva había caducado y quedaba sin efecto dicha adjudicación. Es decir, por un lado estaba el ámbito procesal y por otro el registral. Aunque esta situación se trato de darle alguna solución introduciendo a través de las Leyes 19/2015, de 13 de julio y 42/2015, de 5 de octubre el sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas “**hasta el término de la subasta**”.

Esta solución tampoco fue definitiva, dado que seguía habiendo posiciones encontradas de la jurisprudencia del TS, en el sentido de que cuando se expedía la Certificación de Dominio y Cargas y esta causaba estado, hasta que no terminaba el procedimiento y por su parte la DG, de que la anotación preventiva de embargo caducaba a los cuatro años. A la vista de dicha situación la STS 237/2021,de 4 de mayo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en el sentido de que la expedición de la Certificación de Dominio y Cargas y la extensión de la nota marginal más que causar estado definitivo, constituye una prorroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Como consecuencia de esta posición de la jurisprudencia la DG, también ha cambiado su doctrina en el sentido de que mientras no haya transcurrido el plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la nota de haberse expedido la Certificación de Dominio y Cargas, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testiimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitad.

En esta línea se encuentras numerosas resoluciones. Podemos citar R 8/09/2022 (BOE 14/10/2022) y la R. 9/05/2023 (BOE 29/05/2023).