

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9913 *Resolución de 15 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers n.º 3 a inscribir una escritura de novación de un préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don David Pobes Layunta, notario de Santa Coloma de Gramenet, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de novación de un préstamo hipotecario.

Hechos

I

El día 26 de febrero de 2013, ante el notario de Santa Coloma de Gramenet, don David Pobes Layunta, con el número 271 de protocolo, se otorgó escritura de novación de un préstamo hipotecario, modificando el período de carencia y el tipo de interés.

II

Presentada la reseñada escritura en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «Calificada, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la escritura novación de préstamo hipotecario autorizada en fecha 26-02-2013 por el Notario de Santa Coloma de Gramenet don David Pobes Layunta, bajo el número 271 de su protocolo, copia electrónica de la cual fue presentada por vía telemática el día de su autorización motivando el Asiento de Presentación número 931 del Tomo 76 del Libro Diario, su inscripción ha sido suspendida por la observancia del siguiente defecto: Al margen de la inscripción de préstamo hipotecario que en la precedente escritura es objeto de novación consta practicada en fecha 23 de septiembre de 2.009 nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acreditativa tanto de la resolución anticipada por la entidad acreedora del préstamo como del inicio del procedimiento de ejecución de bienes hipotecados (en concreto, ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Granollers –autos n.º 1500/2009–). No cabe, en consecuencia, novar modificativamente un préstamo hipotecario ya resuelto de forma anticipada por el acreedor, pues al ser inexistente la obligación primitiva por su resolución nula es su posterior novación modificativa (artículo 1.208 del Código civil), a no ser 1. Que se acredite que ambas partes han dejado sin efecto la resolución contractual y confirmado -ex tunc- el original préstamo hipotecario y sus distintas novaciones ya inscritas. 2. Que la entidad acreedora procure la cancelación previa de la nota marginal de expedición de la referida certificación de título y cargas. Fundamentos Jurídicos: No es posible la novación modificativa de un préstamo hipotecario cuando la relación jurídica crediticia ya se ha extinguido al haberse declarado el vencimiento anticipado del préstamo/crédito por el acreedor en su caso, cerrada y liquidada la cuenta que lo instrumentaba e iniciado el ejercicio del procedimiento de ejecución hipotecaria. La novación impropia o meramente modificativa determina la subsistencia, aunque modificada, del vínculo primitivo (STS 20-11-2000). La novación, por tanto, presupone como base una obligación preexistente (STS 29-02-1999), careciendo de sentido acudir a la figura de la novación cuando la relación anterior se encuentra ya resuelta (STS 29-10-2004). Por consiguiente, de igual modo que la nulidad de la obligación primitiva conlleva la nulidad de su novación (artículo 1.208 Cc), la inexistencia de aquella en el momento de formalización de ésta determina su ineficacia. La anterior calificación registral negativa podrá (...) Granollers,

a 4 de abril de 2013. (firma ilegible) fdo. Antonio Cumella Gaminde. Registrador de la Propiedad de Granollers número tres».

III

El notario autorizante, don David Pobes Layunta, presentó recurso en el que se hacen constar como Hechos: «a) Documento calificado. Escritura autorizada por el recurrente el día veintiséis de febrero del año dos mil trece, número 271 de protocolo. En dicha escritura se formalizó la novación de un préstamo con garantía hipotecaria respecto del cual se había expedido la certificación prevenida en el art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) Presentación. La reseñada escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Granollers número Tres el día de su otorgamiento y causó en el libro diario de operaciones el asiento de presentación número 931/76. c) Nota de calificación. El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo». Y asimismo se añaden como fundamentos de Derecho: «Primero.–El registrador señala que no cabe novar modificativamente un préstamo hipotecario ya resuelto anticipadamente por el acreedor, pues al ser inexistente la obligación primitiva por su resolución, nula es su posterior novación modificativa. Entiendo que en tal afirmación se están mezclando los conceptos de resolución anticipada por incumplimiento y el de inexistencia; en el caso objeto de la presente, la obligación está vencida, pero no extinguida; el vencimiento del préstamo, anticipado o no, no es causa de extinción del mismo, tal como se deduce de la Resolución de 19 de julio de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en su Fundamento de Derecho 3 dispone lo siguiente: «A ello debe sumársele el concepto del vencimiento: en efecto, si bien la fijación de la fecha de vencimiento del préstamo hipotecario constituye un requisito esencial para la delimitación específica del contenido del derecho real de hipoteca de acuerdo con el principio registral de determinación (artículo 12 de la Ley Hipotecaria), la llegada de esta fecha no supone la extinción del derecho constituido sino que, muy al contrario, fija el momento de su exigibilidad (artículo 1.125 del Código Civil), el nacimiento de la acción para hacer efectiva la obligación garantizada y, por ende, el instante a partir del cual comienza a contar el plazo de veinte años establecido para su prescripción (artículos 1.964 y 1.969 del Código Civil)». En parecido sentido se pronuncian las Resoluciones de 24 de noviembre de 2009 y 6 de mayo de 2010 respecto de la ampliación de plazo de un préstamo hipotecario ya vencido. Segundo.–No obstante lo anterior, la calificación señala que la novación modificativa no sería nula si: 1. Se acredita que ambas partes han dejado sin efecto la resolución contractual y confirmado ex tunc el original préstamo hipotecario. 2. La entidad acreedora procura la cancelación previa de la nota marginal de expedición de la referida certificación de título y cargas. A mi juicio tales salvedades son contradictorias con la pretendida inexistencia de la obligación primitiva, ya que si la obligación hubiese quedado realmente extinguida, no sería posible resucitarla. Por otro lado, el primero de los requisitos citados ya quedó cumplido con el otorgamiento de la propia escritura de novación, máxime cuando en la estipulación primera de la escritura de novación se reconoce la deuda pendiente del préstamo novado; es evidente la voluntad de las partes de considerar subsistente el préstamo original, por lo que exigir una declaración expresa al respecto es innecesario y redundante. Igualmente, la exigencia del segundo de los requisitos me parece también desproporcionada, sin que además el registrador cite el artículo en el que se basa; entiendo que dicho artículo no puede ser el 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que exige mandamiento del Secretario judicial de cancelación de dicha nota marginal sólo para la cancelación de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, pero no para novar el préstamo, o, en general, para realizar negocios jurídicos sobre el mismo. Tercero.–Considero que la calificación está también en contradicción con el artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que, de admitirse las tesis del registrador y entender que el préstamo está extinguido, ni el deudor (ni el hipotecante no deudor según la doctrina más autorizada) podrían hacer uso de la facultad de enervación que les confiere dicho artículo. Por último, también estimo que la calificación está en contradicción con la Ley Concursal, por cuanto que en la misma se prevén los

convenios de quita y espera, pudiendo afectar los mismos a obligaciones como la que es objeto de la presente».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe, manteniendo su nota, y remitió el expediente a este centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 6, 1.124, 1.125, 1.129, 1.156, 1.203, 1.204, 1.208, 1.211, 1.212, 1.255, 1.528, 1.569, 1.700, 1.750, 1.964 y 1.969 del Código Civil; 662, 688 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 12, 83, 127, 135 y 144 de la Ley Hipotecaria; 10 de la Ley 28/1998; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1987, 27 de marzo de 1999, 20 de noviembre de 2000, 29 de octubre de 2004 y 29 de octubre 2010; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2005, 24 de noviembre de 2009, 6 de mayo 2010 y 19 de julio 2012, entre otras.

1. La cuestión que se debate en este recurso tiene una doble proyección, substantiva y registral. Se trata de dilucidar, en primer lugar, si es posible la novación modificativa de una obligación que ya ha vencido anticipadamente. El registrador considera que «no cabe, en consecuencia, novar modificativamente un préstamo hipotecario ya resuelto de forma anticipada por el acreedor, pues al ser inexistente la obligación primitiva por su resolución nula es su posterior novación modificativa (artículo 1.208 del Código civil)», toda vez que «la relación jurídica crediticia ya se ha extinguido al haberse declarado el vencimiento anticipado del préstamo/crédito por el acreedor». Complementariamente debe resolverse si en caso de que sea posible dicha novación, ésta sería inscribible pese a mediar la constancia registral de que se ha expedido la certificación de dominio y cargas.

2. La novación, tanto modificativa como extintiva, presupone la existencia previa de una obligación; así resulta de la propia esencia de la novación –modificar una obligación preexistente (artículo 1203 del Código Civil), o extinguir una antigua sustituyéndola por otra nueva–, del artículo 1208 del Código Civil, ya que si es nula la novación si lo fuera la obligación primitiva, por igual razón lo sería en caso de que la obligación primitiva fuera inexistente, y de nuestra jurisprudencia, entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2000 y de 29 de octubre de 2004.

Partiendo de este postulado –la novación presupone una obligación válida y preexistente–, debemos resolver si el vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario, determina la extinción del mismo. De ser así, está claro que no sería admisible la novación y su pretendido reflejo registral, ya que no puede novarse lo que ya murió, y sería necesario el nacimiento de un nuevo préstamo. En cambio, de considerarse que el vencimiento anticipado no determina la extinción de la obligación, nada obstaría a la viabilidad de la novación de la obligación, asegurada con hipoteca, y su consiguiente inscripción.

Para resolver esta cuestión es esencial de un lado, examinar el juego del tiempo en las relaciones obligatorias, y del otro, aclarar si la ejecución de la cláusula de vencimiento anticipado implica una resolución de la obligación.

3. En cuanto a la incidencia del elemento temporal en las relaciones obligatorias, hay que distinguir entre el tiempo de la obligación y el tiempo del pago; en el primero, el momento temporal o plazo constituye una circunstancia de la relación obligatoria, que marca el punto inicial o final de la misma, y en relación a este último, determinará la extinción de la relación obligatoria, pues si el término inicial marca el arranque de vigencia de la obligación, el término final señala el punto de expiración, de su extinción; así, por ejemplo, el término de la relación arrendaticia que faculta al arrendador para el desahucio (artículo 1.569 del Código Civil);

el momento en que expira el contrato de sociedad (artículo 1.700 del Código Civil) o el momento de la extinción del contrato de comodato (artículo 1.750 del Código Civil).

Mientras que en el segundo -el tiempo del pago o de cumplimiento de la prestación-, tiene por objeto determinar el momento en que es exigible la prestación (artículo 1.125 del Código Civil), cuando ha de ser cumplida. Esta distinción elaborada por la doctrina ha sido reconocida por nuestra jurisprudencia, así la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1987, distingue entre el «término de eficacia contractual» y el «término para el cumplimiento de las obligaciones», concluyendo que del primero se hace depender la eficacia del contrato, mientras que del segundo, que se encuentra dentro del mismo contrato, se hace depender la realización de la prestación debida.

Y esta misma idea, aplicada a la novación de un préstamo hipotecario vencido, ha sido mantenida por esta Dirección General en su reciente Resolución de 19 de julio 2012, afirmando que, «si bien la fijación de la fecha de vencimiento del préstamo hipotecario constituye un requisito esencial para la delimitación específica del contenido del derecho real de hipoteca de acuerdo con el principio registral de determinación (artículo 12 de la Ley Hipotecaria), la llegada de esta fecha no supone la extinción del derecho constituido sino que, muy al contrario, fija el momento de su exigibilidad (artículo 1.125 del Código Civil), el nacimiento de la acción para hacer efectiva la obligación garantizada y, por ende, el instante a partir del cual comienza a contar el plazo de veinte años establecido para su prescripción (artículos 1.964 y 1.969 del Código Civil). Más allá de esta eficacia, no puede el día de vencimiento del préstamo garantizado con hipoteca limitar los derechos que la ley concede: al acreedor, como la venta o cesión de su derecho con el derecho accesorio de hipoteca conforme al artículo 1.528 del Código Civil, o incluso la sucesión mortis causa de aquél si el acreedor fuera persona física; al tercer poseedor, como es el derecho de liberación procesal del artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; al deudor mismo para subrogar a un tercero conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil; o, como ocurre en el presente expediente, al tercero que paga con consentimiento del deudor según el ya referido artículo 1.212 del mismo cuerpo legal».

4. Mas resuelta la cuestión sustantiva sobre la validez y eficacia de la escritura de novación de un préstamo vencido, ha de darse respuesta a su vertiente registral, atendida la singular circunstancia concurrente en el presente caso de que el acreedor ya ha iniciado el ejercicio de la acción real derivada de la hipoteca a través del correspondiente procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, y así consta explícitamente en el Registro a través de la nota marginal extendida con ocasión de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y es desde esta perspectiva desde la que se advierte la imposibilidad jurídica de acceder a la pretensión del recurrente de inscribir, en la situación tabular existente en el momento de la calificación, la escritura de novación del préstamo hipotecario cuya calificación motiva el presente recurso, como resulta con claridad de las siguientes consideraciones.

5. Es sabido que en toda obligación existen como elementos esenciales a la misma el débito y la responsabilidad, que, como señala la doctrina, es la sumisión del deudor y de su patrimonio al poder coactivo del acreedor, con el fin de que aquél logre la satisfacción de su interés en la obligación, poder coactivo que el Derecho encauza judicialmente a través de los procesos de ejecución. En el caso concreto de las obligaciones garantizadas mediante hipoteca, el ordenamiento jurídico prevé, entre otros, un procedimiento especial de ejecución directa contra los bienes hipotecados. La hipoteca inmobiliaria es, en esencia, un derecho real de garantía y de realización de valor que asegura el cumplimiento y la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor, enajenando los bienes sobre los que recae y percibiendo su precio, a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en tal momento el poseedor o propietario de los mismos. En este sentido, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados constituye un procedimiento puesto al servicio de un derecho real de realización de valor,

cual es la hipoteca, cuya efectiva función de garantía, en tanto que derecho que otorga la facultad, en caso de inejecución de la prestación debida, de realizar el valor del bien gravado y obtener satisfacción cobrando con el producto obtenido de tal realización, descansa en gran medida en la efectividad del proceso de ejecución que conduzca a dicha realización de valor.

Por tanto, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «ius distrahendi» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa, o de la ordinaria, prevista en la norma ritual sujetas al control de jueces y tribunales. De este modo se hace efectiva la responsabilidad del deudor sobre el bien objeto de garantía desembocando en su enajenación forzosa por la vía de apremio. Por ello ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. La atribución del «ius vendendi» al acreedor no es un elemento añadido o circunstancial sino que integra el contenido esencial de su derecho (Resolución de 13 de abril de 2012).

Esta misma doctrina pone de manifiesto que el ejercicio de esa facultad consustancial del derecho del acreedor no puede ser llevada a cabo por su titular de forma unilateral dada la proscripción en nuestro derecho del pacto comisorio (artículos 1858 y 1884 del Código Civil) por lo que es preciso que su ejercicio se acomode a los procedimientos legalmente preestablecidos ya sean judiciales o extrajudiciales. Sólo de este modo la actuación del acreedor en ejercicio de su derecho recibe el amparo del ordenamiento jurídico y obtiene el reconocimiento de las consecuencias de él derivadas.

6. La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta así a estrictos controles de legalidad que tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor y los del deudor incumplidor, pero también los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Tan compleja trama de intereses ha sido objeto históricamente de una cuidadosa regulación a fin de que el ejercicio ponderado de las facultades inherentes al derecho real de hipoteca favorezca el crédito territorial mediante la utilización de los bienes inmuebles como respaldo de la actividad económica, facultades que han de encauzarse, como se ha dicho, a través de los distintos trámites que la legislación procesal e hipotecaria prevén, con el carácter imperativo o cogente que la naturaleza de tales normas impone, trámites que, por tanto, son en gran parte completamente ajenos a la voluntad de los interesados. Uno de tales trámites es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista por el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto.

Sobre el significado, función y efectos de esta nota marginal, este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (doctrina que ha mantenido en relación con la legislación concordante ahora vigente: vid. entre otras, Resolución de 19 de marzo de 2013), que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 236 b.2 del Reglamento Hipotecario y 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas

posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. La trascendencia de todo ello en relación con los derechos de los terceros fue puesta de manifiesto por este Centro Directivo en la Resolución de 15 de octubre de 2001, al señalar que en el procedimiento de ejecución, regulado entonces en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, la garantía de los derechos de terceros que figurasen en el Registro, con posterioridad a la hipoteca a ejecutar y que en virtud del principio de purga, venían llamados a extinguirse, se articulaba a través de mecanismos distintos, dependiendo del momento en que hubieran accedido a aquél. Y así, de constar en el Registro al tiempo en que se hiciera constar en el mismo la iniciación del procedimiento, mediante la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada por el juez y en la que, por tanto, figurarían, a través de la notificación que en el propio procedimiento se les había de hacer de su existencia con el fin de que, si les conviniera, interviniesen en él o pagasen lo reclamado en la medida que estuviera garantizado con la hipoteca (cfr. regla 5.ª de dicho artículo). Por el contrario, cuando el acceso al Registro de esos derechos tenía lugar una vez expedida aquella certificación, era la propia nota marginal de su expedición la que servía a modo de notificación que anunciaba la existencia del procedimiento, que la hipoteca inscrita estaba en fase de ejecución, pudiendo así el interesado personarse en los autos (artículo 134 de la misma Ley), ejercitando las acciones que estimara corresponderles. La nota marginal de expedición de la certificación de cargas del artículo 688 de la Ley ritaria genera, por tanto, específicos efectos de publicidad material, en cuanto determinante de la «forma» de existencia del derecho inscrito (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), no sólo en relación con el propio derecho de hipoteca del acreedor y el dominio del hipotecante, sino también respecto de los propios de los titulares de inscripciones y anotaciones posteriores, pues de dicha nota marginal que el Registro publica se desprende una suerte de condición resolutoria que pende sobre tales titularidades durante el tiempo de vigencia de dicha nota marginal.

Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

Resulta, en consecuencia, de todo punto necesario que en relación con este particular asiento de la nota marginal estudiada se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto ésta esté en vigor. Y no hay duda de que esto es lo que sucede en el caso debatido en el que se pretende inscribir una escritura de novación del préstamo hipotecario, en el que se prevé expresamente, entre otras estipulaciones, que el capital prestado se amortizará en 269 cuotas, pagaderas con periodicidad mensual, hasta el 31 de diciembre de 2036, en que se satisfará la última cuota. Esta sola previsión es ya de por sí manifiestamente incompatible con la situación de ejecución forzosa de la hipoteca, que requiere la existencia de una deuda vencida, líquida y exigible (vid. artículos 572 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Un reflejo concreto de este principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral en este ámbito preciso, lo constituye la previsión del legislador de evitar discordancias imponiendo la absoluta subordinación de la vigencia registral de la obligación asegurada a las vicisitudes procedimentales. Por eso se establece (artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que constando en el Registro la expedición de la nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se ordene por mandamiento judicial, no se puede proceder a la cancelación la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. Esta norma concuerda, a su vez, con el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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». Es decir, o se cancela la hipoteca por mandamiento judicial, o previamente se ha de cancelar la nota –también por mandamiento del juzgado competente– para inscribir la cancelación por causas ajenas a la propia sustanciación del proceso de ejecución. La previsión expresa de estos preceptos constituye, como se ha dicho, una manifestación concreta del principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y por ello no admite lecturas «a sensu contrario» de las que se pretenda derivar la innecesariedad de guardar aquella concordancia respecto de otras vicisitudes del crédito hipotecario que pudieran amparar una discordancia patente entre su situación registral y su situación procesal. De hecho este mismo principio de concordancia fue el que llevó a este Centro Directivo, ya desde su Resolución de 24 de abril de 1991, ha imponer por vía de interpretación la solución actualmente acogida en los artículos 688.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, desde su aprobación. En este tema, como en otros, la doctrina de este Centro Directivo ha avanzado soluciones, luego acogidas por el legislador. Y el mismo fundamento que, ya en aquella Resolución de 24 de abril de 1991, condujo a la solución indicada, ahora debe llevar a mantener, como se ha explicado por extenso en los anteriores fundamentos, la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 15 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.