



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

El Expediente de Liberación de Cargas y Gravámenes del Art. 210 de la Ley Hipotecaria

Presentado por:

Rodrigo Catalina Molina

Tutelado por:

Andrés Domínguez Luelmo

Valladolid, 10 de Diciembre de 2019

RESUMEN

El objetivo de este trabajo es el estudio del expediente de liberación de cargas y gravámenes desde la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 hasta la reforma efectuada por la Ley 13/2015 en la que, como veremos, se ha dado una regulación totalmente distinta a dicho expediente en cuanto a su naturaleza, a la legitimación para interponerlo y a la competencia para su tramitación y resolución, regulando además una serie de casos en los que, como veremos, no hace falta la tramitación de expediente para cancelar cargas o derechos que hayan quedado extinguidos por prescripción, caducidad y no uso.

ABSTRACT

The aim of this investigation is to study the file of liberation of charges and encumbrances from the primitive Mortgage Law of 1861 until the reform carried out by Law 13/2015 which brings a totally different regulation in terms of nature and competence for its processing and resolution. For instance, and as it has been described in the analysis, one of the changes of this Law is that is that is not necessary to process the file to cancel liabilities or rights that have been extinguished by prescription, expiry and non-use.

PALABRAS CLAVE

Registro de la Propiedad, Ley Hipotecaria, Reglamento Hipotecario, derecho, liberación, carga, gravamen.

KEYWORDS

Register of the Property, Mortgage Law, Mortgage Regulations, right, liberation, liability, encumbrance.

INDICE

1. Introducción	5
2. El expediente de liberación de cargas con anterioridad a la Ley 13/2015	8
2.1 Ley Hipotecaria de 1861	8
2.2 Ley Hipotecaria de 1869	9
2.3 Ley Hipotecaria de 1909	10
2.4 Reforma de la Ley Hipotecaria 1944-1946.....	11
2.4.1 El art. 209 de la Ley Hipotecaria	12
2.4.2 El art. 210 de la Ley Hipotecaria	14
2.4.2.1 Naturaleza Jurídica.....	14
2.4.2.2 Competencia y Legitimación Activa	16
2.4.2.3 Iniciación.....	18
2.4.2.4 Tramitación.....	20
2.4.2.5 Ultimación del Expediente.....	23
3. Análisis del art. 210 de la Ley Hipotecaria tras la reforma de la Ley 13/2015..	24
3.1. Cancelaciones mediante expediente.....	25
3.1.1 Naturaleza Jurídica y Competencia.....	26
3.1.2 Objeto.....	27
3.1.3 Legitimación para iniciar el procedimiento.....	31
3.1.4 Tramitación.....	32
3.1.5 Efectos.....	36
3.1.6 Recursos	39
3.1.6.1 Calificación Sustitutoria	39
3.1.6.2 Recurso Gubernativo	40
3.1.6.3 Recurso Judicial.....	41
3.2 Cancelaciones directas sin necesidad de expediente.....	42
3.2.1 Caducidad convencional o legal.....	43
3.2.2 Cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias y cualquier otra forma de garantía legal.....	46

3.2.3 Cancelación de asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga.....	49
3.2.4 Cancelación de concesiones administrativas.....	50
3.3 Armonización art. 210 y 82.5 de la Ley Hipotecaria	53
4. Conclusiones.....	59
5. Bibliografía y Otras Fuentes.....	62
5.1. Bibliografía.....	62
5.2. Jurisprudencia.....	63
5.2.1 Audiencias Provinciales.....	63
5.2.2 Resoluciones de la DGRN	64
5.3 Otros Documentos.....	65

1. Introducción

A lo largo de este estudio vamos a analizar la evolución legislativa de la Ley Hipotecaria en cuanto a uno de los medios que la misma regula para rectificar los pronunciamientos del Registro de la Propiedad en el caso de que el historial registral de la finca no sea conforme con la realidad jurídica extraregistraral.

Partiendo de lo dispuesto en el art. 1 de la Ley Hipotecaria según el cual "*el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles*", hay ciertos casos, en que los derechos reales constituidos en cosa ajena han prescrito y, sin embargo, siguen figurando en el historial registral de las fincas por no haber sido cancelada su inscripción. Se produce en estos casos una inexactitud registral que, conforme al art. 39 de la Ley Hipotecaria, "*es todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles existe entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extraregistraral*" y que debe ser rectificadada. Así, el art. 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado b) dispone que "*cuando la inexactitud debería su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI*".

La Sentencia 330/2016 de 14 de octubre de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares dispone que "aun cuando el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, sobre rectificación del Registro, diga que cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI, ello no quiere decir que las dos alternativas sean siempre posibles. En el caso de las anotaciones preventivas, la existencia de una norma especial de competencia en el artículo 84 que la atribuye al Juez o tribunal que la acordó, supone un argumento en contra de la posibilidad de que pueda utilizarse también la vía del expediente de liberación de cargas".

Así la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 2003 en su fundamento de derecho segundo dispone que "*la cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro de la Propiedad sigue publicando como existente y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación*".

A este respecto, el art. 198 de la Ley Hipotecaria en su anterior redacción disponía que *"la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistrada se llevará a cabo, según los casos..... por el expediente de liberación de cargas y gravámenes"*

Según Buenaventura Camy Sánchez-Cañete¹, *"las cargas son aquellos derechos reales limitativos de otros que imponen al titular del derecho gravado una obligación de entregar bienes fungibles, generalmente metálico, al que lo sea del derecho limitante; mientras que los gravámenes son todos los derechos reales limitativos cuyo contenido afecta directamente al disfrute de la finca gravada, como ocurre con las servidumbres"*.

La situación de discordancia del Registro de la Propiedad con la realidad extraregistrada, según el autor anteriormente citado, no era preocupante cuando la finca se utilizaba por su valor en renta, pero cuando se pretendía utilizar el valor crediticio o el valor en venta de la finca, aquella apariencia registral minoraba tanto uno como otro. Era entonces cuando se apreciaban los gastos y las dilaciones que se invertían en hacer desaparecer la apariencia registral de la carga o gravamen extinguido.²

La Ley Hipotecaria de 1861 reguló un procedimiento que se refería exclusivamente a las cargas y afecciones no inscritas expresamente, y que pretendía esclarecer la verdadera situación jurídica de las fincas.

Según José Manuel García García³ *"el expediente de liberación de cargas implantado por la Ley Hipotecaria de 1861 se refería a la liberación de cargas y derechos no inscritos para dar por extinguidas las antiguas cargas y gravámenes existentes sobre las fincas que constaban en los libros antiguos de Contadurías de Hipotecas que no se habían trasladado al nuevo Registro"*.

Con el tiempo, a medida que se fueron inscribiendo las fincas y quedaron sin efectos los libros de las Contadurías de Hipotecas dicho expediente de liberación perdió importancia.

¹ CAMY SANCHEZ-CAÑETE.B., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria. vol. VI*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1983, pág.395

² *Ibidem*, pág.394

³ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1153-1154

Así, la posterior reforma de 1944 reguló un procedimiento de liberación de gravámenes cuyos requisitos y finalidad eran totalmente diferentes a los anteriores, ya que se refirió a derechos reales sobre cosa ajena, que estén inscritos y hayan prescrito a tenor de la legislación civil y cuya finalidad fue el expurgo de las cargas o gravámenes inscritos conforme a un juicio de prescripción especial.⁴

Y por último, la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, desjudicializa el expediente de liberación de cargas y gravámenes que pasa a ser tramitado por el Registrador de la Propiedad; amplía el ámbito de aplicación a la cancelación de las cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso y regula la cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias y cualquier otra forma de garantía con efectos reales, censos, foros y otros gravámenes de igual naturaleza mediante simple instancia firmada por persona con interés legítimo; e igualmente regula la certificación administrativa como título para la cancelación de la inscripción de la concesión administrativa.

⁴ ROCA SASTRE.RM^a, ROCA SASTRE MUNCUNILL.L, BERNÀ i XIRGO. J., *Derecho Hipotecario Tomo IV*, Bosch 9ª Edición, Barcelona, 2008, pág.402-403

2. El expediente de liberación de cargas con anterioridad a la Ley 13/2015

2.1 Ley Hipotecaria de 1861

La Exposición de Motivos de la Ley de 8 de febrero de 1861 dispone en cuanto al tema que nos ocupa: "Por la misma causa ha creído la comisión que debía establecer reglas para libertar la propiedad de cargas que, aunque resultan de sus títulos sin que conste su redención, han dejado a veces, por el trascurso de los siglos, de afectar de hecho a las fincas sobre las cuales se impusieron. Lejos de perjudicarse con esto ningún derecho legítimo, todos los consultados, y sin producir vacilación ni dudas en los que en realidad existen, se introduce la presunción legal de que las fincas están libres de cargas que ha anulado una prescripción secular fortalecida con el silencio continuado de los que tenían facultad de reclamarlas, con la imposibilidad frecuente de saber si han sido redimidas, con haberse perdido la memoria de aquellos a cuyo favor estuvieron constituidas, y con no presentarse quien tenga a ellas derecho. Los medios de publicidad que para estas liberaciones se proponen, alejan hasta la sombra del fraude, y darán lugar a que muchos que tienen derechos que ignoran, y que probablemente perderían para siempre sin el procedimiento que se establece, puedan reclamarlos y entrar así en el disfrute de lo que ni siquiera imaginaban"

El Título XIII de esta Ley Hipotecaria regula "La liberación de las hipotecas y otros gravámenes existentes" en sus artículos 347 a 388. En los mismos concede el plazo de un año desde su entrada en vigor para que las hipotecas legales no inscritas puedan inscribirse como hipotecas especiales. El mismo plazo se concede a los que tuvieran a su favor alguna acción resolutoria o rescisoria. Transcurrido el plazo señalado sin haber sido inscritos, el propietario de la finca podrá acudir al juez del domicilio de la persona que debe ser citada o, si no se designare ninguna o las designadas residieren en diversos partidos, al juez en que radiquen todos o la mayor parte de los bienes gravados, para liberar sus bienes de la carga o hipoteca, quien mandará formar expediente y concederá un plazo de entre 30 y 120 días para que se constituya la hipoteca especial o ejercite la acción resolutoria o rescisoria, según proceda, apercibiéndole de que en otro caso se declararán libres los bienes de toda hipoteca tácita o gravamen no inscrito. El título inscribible en el primer caso será la escritura pública otorgada y en caso de providencia de liberación, el título inscribible será el mandamiento judicial.

2.2 Ley Hipotecaria de 1869

La Ley de 21 de Diciembre de 1869 regula en el Título XIII bajo el epígrafe "De la liberación de las hipotecas legales y otros gravámenes existentes" en sus artículos 347 a 388 un procedimiento para que las hipotecas legales se constituyan e inscriban en el término de noventa días. Transcurrido dicho plazo no podrán exigir la constitución de hipotecas especiales en sustitución de las legales, sino los que tengan derecho a ello con arreglo a esta ley y en la forma prescrita en la misma. Asimismo concede un plazo de sesenta días para que los que tengan a su favor alguna acción resolutoria o rescisoria las inscriban para que surtan efecto frente a tercero; transcurrido dicho plazo no se podrán ejercitar las expresadas acciones en perjuicio de tercero como no se haya asegurado el derecho con hipoteca especial.

Los artículos 365 y siguientes regulan el procedimiento de liberación de hipotecas legales o derechos no inscritos a que pudieran estar afectos los bienes inmuebles o derechos reales inscritos; de las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita; de los derechos que si bien hubieran sido registrados en los libros de los antiguos Contadores de hipotecas, no hubiera podido determinar el Registrador a cuyo cargo estén esos libros, los bienes a que afectan por ser defectuosas las inscripciones; y a toda clase de acciones resolutorias o rescisorias que pudieran ejercitarse.

Dicho expediente será instruido por el Registrador de la Propiedad y se iniciará con un escrito en el que el interesado describa los bienes o derechos reales cuya liberación solicite, expresando las cargas a que estén afectos y deban quedar subsistentes, las hipotecas legales y derechos no inscritos y las acciones rescisorias o resolutorias que pudieran ejercitarse contra dichos bienes, si las hubiere, solicitando que en el término de noventa días se constituya hipoteca especial en sustitución de la general o se ejerciten las acciones.

El Registrador certificará la conformidad del escrito con el resultado de sus libros o las diferencia que hubiere en su caso, y una vez subsanadas acordará practicar las diligencias pedidas en el escrito de liberación. Notificará personalmente o por cédula a la mujer e hijos del demandante, a las personas interesadas en la carga que debe extinguirse por la liberación y a los que en los veinte años anteriores según el Registro hubieran tenido el dominio de los bienes o derechos que se pretende liberar y por edictos fijados en los sitios de costumbre del lugar en que esté el Registro y donde estén situados los bienes y en el Boletín Oficial de la Provincia, a todos los demás que pudieran estar interesados. En este plazo de noventa días el expediente estará de manifiesto en el Registro y pasado dicho término se remitirá al

Presidente del Tribunal del partido que corresponda quien, una vez resueltas las reclamaciones, en su caso, lo comunicará al Fiscal para que manifieste si se han guardado las formalidades legales.

A continuación dictará sentencia de liberación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y que es apelable ante la Audiencia. Contra la misma puede interponerse recurso de casación. El testimonio de la sentencia se inscribirá en el Registro y se archivará.

2.3 Ley Hipotecaria de 1909

Según la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 18 de diciembre de 1909 "la ley de 21 de abril último reformando la Ley Hipotecaria ordena se proceda en el término de ocho meses a hacer una nueva edición oficial de la Ley Hipotecaria en la que se supriman los artículos que estén derogados por el Código Civil y por la citada ley de 21 de Abril, se armonicen los textos restantes que resulten contradictorios y se incluyan en el lugar oportuno las disposiciones contenidas en los artículos de la repetida ley y en las ya dictadas que modifican la Hipotecaria. Las Cortes ya habían realizado esa tarea en la ley de 14 de Julio de 1893 que aprobaron para nuestras antiguas provincias de Ultramar, por lo que a este modelo se sujetó el texto de la nueva edición oficial. Ello se justificaba, entre otras causas, por el cierre de las antiguas Contadurías que recargaban toda la fincabilidad española con gravámenes hoy fantásticos pero que la depreciaban"

La Ley de 21 de diciembre de 1909 reguló esta materia en el Título XIII bajo el epígrafe "De la liberación de los gravámenes existentes" en sus artículos 347 a 388. El artículo 355 dispone la aplicación del procedimiento para liberar las hipotecas legales o derechos no inscritos; las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita; los derechos registrados en los antiguos Contadores de hipotecas que no hubiere podido determinar el Registrador a cuyo cargo estén dichos libros los bienes a que afectan; y todas las acciones rescisorias o resolutorias que pudieran ejercitarse.

El procedimiento se sigue ante el Juez de Primera Instancia del partido en que radiquen los bienes gravados y, si radican en más de uno, es competente el Juez del partido en que esté la parte principal. La instrucción del expediente corresponde al Registrador de la Propiedad quien certificará a continuación del escrito la conformidad de su contenido con el resultado de los libros, o las diferencias que hubiere, citará personalmente, por cédula o por edictos según los casos y pondrá de manifiesto el expediente durante el

término de noventa días, transcurridos los cuales, lo remitirá al Juez de Primera Instancia del partido que corresponda.

El Juez comunicará el expediente al Ministerio Fiscal y si éste considera que se han guardado las formalidades prevenidas en la Ley, dictará sentencia de liberación, que es apelable en los diez días siguientes ante la Audiencia y la sentencia de la Audiencia puede recurrirse en casación. El testimonio de la sentencia será el título inscribible.

2.4 Reforma de la Ley Hipotecaria 1944-1946

La Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la Ley Hipotecaria justifica la necesidad de la reforma en cuanto al expediente que nos ocupa en los siguientes términos: *"Nuestro Registro Inmobiliario, fundado esencialmente en los principios de publicidad y legalidad, ha de superar la inicial y pasiva fase de protección para otorgar a los titulares aquellas ventajas de derecho material y procesal que, lógicamente, cabe esperar de una situación legitimada y protegida por la fe del Registro y liberar a éste de la innumerables cargas prescritas que abruma sus libros. Ello contribuirá a definir y aclarar de modo diáfano la realidad jurídica de muchas fincas y derechos reales, concederá a los titulares ágiles y eficaces medios para la defensa de sus derechos, e insensiblemente fomentará la inscripción de no pocos inmuebles hasta el presente alejados de la vida registral. Las más relevantes características de la presente reforma pueden sintetizarse en: una más acusada proyección de los derechos inmobiliarios inscritos; una creciente flexibilidad en el régimen hipotecario, y una mayor facilidad para mantener el adecuado paralelismo entre la realidad jurídica y el Registro, expurgando a éste de numerosas cargas, virtualmente prescritas, que tanto entorpecen la contratación. El concepto de inexactitud del Registro, íntimamente enlazado con los principios de legitimación y fe pública, no había sido formulado en la legislación vigente; si bien se regulaban en ella diversos supuestos, se carecía de una concreción unitaria del concepto y de sus efectos. Por inexactitud se entiende toda discordancia entre el Registro y la realidad. Sin embargo, no afectarán a la exactitud de los asientos los derechos no protegidos por la fe pública, ni aquellos otros cuya registración no se considera necesaria por razones sociales o por su intrínseca exteriorización"*

El Título Decimotercero bajo el epígrafe "De la concordancia entre el Registro y la realidad" reguló en sus artículos 353 y 354 el expediente de liberación de gravámenes.

Dicha regulación es la que la Ley de 8 de febrero de 1946 recogió en los artículos 209 y 210 en los términos que a continuación se exponen.

2.4.1 El art. 209 de la Ley Hipotecaria

El art. 209 LH en su redacción publicada el día 27 de febrero de 1946 dispone que "el procedimiento de liberación de gravámenes se aplicara para cancelar hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena que hayan prescrito con arreglo a la legislación civil, según la fecha que conste en el registro".

Según Buenaventura Camy Sánchez-Cañete,⁵ "esta numeración, que pretende ser muy precisa, incide en una reiteración, ya que el derecho real de hipoteca se encuentra comprendido en el concepto de carga o de gravamen según el concepto que se tenga de ellos, por lo que no tendría que hacer alusión expresa a la hipoteca el precepto transcrito. Además todos los derechos que constituyen cargas o gravámenes de otros tienen que ser necesariamente derechos reales constituidos sobre cosa ajena; por ello al indicar el precepto que estos expedientes de liberación se refieren a la de los derechos reales constituidos en cosa ajena, se comprende en esa frase a los tres que enumera antes".

Según José Manuel García García,⁶ "son dos los requisitos necesarios para utilizar este procedimiento:

1. *"Que las cargas, gravámenes y derechos reales inscritos hayan prescrito con arreglo a la legislación civil y;*
2. *Que atendiendo a la fecha del asiento hubiera transcurrido el plazo previsto para la prescripción"*

Por su parte, Abelardo Martín Ruíz considera que los requisitos para la viabilidad de dichos expedientes son:

1. *"Que se trate de derechos reales*
2. *Que recaigan sobre cosa ajena, con lo que quedan excluidas las inscripciones de dominio, lo cual es lógico porque contra las inscripciones contradictorias de dominio, lo único que cabe es la reanudación del tracto sucesivo*

⁵ CAMY SANCHEZ-CAÑETE.B., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria vol. VI*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1983, pág.395

⁶ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1154

3. *Que verse sobre derechos inscritos, formalidad ésta que, aunque no se establece expresamente en la ley, es de aplicación evidente por cuanto su finalidad es cancelar inscripciones.*

4. *Que esos derechos hayan prescrito a tenor de la legislación civil, con arreglo a la fecha que obre en el Registro"*⁷

Relacionado con la prescripción del art. 209 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia 193/2002 de 4 de marzo de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Granada "*De aquí surge la pregunta a proponer, clave para resolver el problema, ¿De qué prescripción trata el precepto? O mejor dicho ¿Qué clase de prescripción contiene? Y la respuesta que se obtiene, atendiendo al espíritu que proclama la referida norma, a su recto sentido y finalidad (artículo 3.1 del Código Civil y Sentencia del TS de 26 de noviembre de 1929), dice, revela, que la prescripción mencionada, es una «sui generis», pues aun cuando está regulada por las normas de la prescripción civil, y citamos el artículo 1963 del Código Civil, pese a ello, no obstante ello, el plazo de prescripción ha de computarse a partir de la fecha que consta en el Registro de la Propiedad, es decir, y aclarando conceptos, el procedimiento de liberación de cargas, de gravámenes, se aplicará con el fin de cancelar asientos referentes a hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena, que hayan prescrito con arreglo a lo dispuesto en la legislación civil, siempre que, a contar de la fecha del último asiento practicado en el Registro de la Propiedad acerca de ellos, haya transcurrido el tiempo necesario para producir la prescripción. Así, con este sentido, logra su verdadero alcance el expediente estudiado (cuya discusión sobre si es en realidad uno de Jurisdicción Voluntaria o si se trata de un verdadero juicio, argumentos: artículos 40 y 209 de la LH, se deja sólo apuntada), liberándolo de trabas sin sentido. Además se ha de añadir, refrendando lo expuesto hasta el momento, que, la actividad necesaria del Titular de la carga, el gravamen o el derecho sobre la cosa ajena para que su facultad no prescriba, se demuestra mediante el asiento practicado acerca de ellos en el Registro, pero es también a partir de ese momento, si no aparece aquélla, la actividad, cuando el plazo sustantivo, material, de prescripción comienza a contar"*

Queda fuera del ámbito de aplicación de este expediente la cancelación de las cargas por motivos distintos de la prescripción, como puede ser el pago. En este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de

⁷ MARTIN RUIZ. A. "*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*", en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1139

septiembre de 2006 *"el expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado por el art. 209 y ss de la LH tiene por objeto la cancelación de hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena, extinguidos por prescripción con arreglo a la legislación civil según la fecha que conste en el Registro de la Propiedad; por tanto no resulta procedimiento adecuado en supuestos como el presente, en el que se pretende la cancelación de la hipoteca por pago de la deuda garantizada, no habiendo transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria establecido en el art. 1964 del CC"*.

Se pronuncian en este mismo sentido la sentencia núm. 206/2004 de 21 de junio de 2004 de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Girona *"La sentencia debe ser confirmada y rechazado el recurso, pues los recurrentes se olvidan que no nos encontramos ante un proceso declarativo ordinario, sino ante un expediente de liberación de gravámenes . Establece el artículo 209 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946,886) que el procedimiento de liberación de gravámenes se aplicará para cancelar hipotecas, cargas , gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena que hayan prescrito con arreglo a la legislación civil, según la fecha que conste en el Registro. De dicho precepto se desprende que la única causa para poder pedir la liberación de la carga o gravamen, en el presente caso una hipoteca, es la prescripción de la acción hipotecaria, no siendo posible acudir a tal expediente para cancelarla por el pago de la total deuda garantizada por la hipoteca, debiendo el interesado acudir a los trámites del Título IV o al procedimiento declarativo que corresponda. El Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642) así lo aclara cuando establece en el artículo 309 que: en el escrito inicial del expediente de liberación de gravámenes , que podrá ser promovido por quien tenga interés en ella, además de las circunstancias generales relativas a la finca, a la carga o gravamen que se trate de liberar, y a los titulares de los mismos, se determinará la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción"* y la sentencia núm. 285/2006 de 15 de Junio de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares *"Las cancelaciones que hayan de producirse por razón distinta a la prescripción han de solicitarse por cualquiera de los demás mecanismos de rectificación establecidos en el art. 40 de la Ley Hipotecaria pero no por el específicamente diseñado para la prescripción"*

2.4.2 El art. 210 de la Ley Hipotecaria

2.4.2.1 Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica del expediente de liberación de cargas y gravámenes es un tema controvertido en la doctrina científica por la equívoca y desafortunada terminología de la Ley Hipotecaria, que utiliza distintas formas para referirse al mismo; así los artículos 40 y 209 hablan de procedimiento; el artículo 210 habla tanto de expediente como de juicio en su regla 6 y los artículos 198 y 210 hablan de expediente.

Una parte de la doctrina, considera que es un expediente de jurisdicción voluntaria regulado por las disposiciones generales establecidas en los art. 1811 a 1824 de la derogada Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, con las especialidades previstas en la legislación hipotecaria.

Así, Abelardo Martín Ruiz considera que es un procedimiento de jurisdicción voluntaria porque comienza con un escrito, no con una demanda, y en caso de oposición, el apartado 6 del art. 210 Ley Hipotecaria, dispone que se seguirá el juicio por los trámites marcados para los incidentes en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin embargo, Roca Sastre, Roca-Sastre Muncunill y Joan Bernà i Xirgo consideran que se trata de un verdadero juicio, ya que, en este expediente no se persigue una decisión puramente constitutiva, sino mas bien declarativa de la extinción por causa de prescripción de un derecho real, carga o gravamen, lo cual, impide que pueda ser considerado como un acto de jurisdicción voluntaria; además el expediente se inicia mediante un escrito que implica una verdadera demanda, pues se pide que se declare extinguido un derecho. En este sentido, la propia Ley y el Reglamento Hipotecario califican de actor al promotor del expediente; en dicho expediente cabe allanamiento, también un proceso de cognición ventilable por los trámites de los incidentes, hay citaciones a los interesados y no termina por auto sino por sentencia.⁸

Esta cuestión es también controvertida en la jurisprudencia de las distintas Audiencias Provinciales. La sentencia de 2 de Julio de 2002 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Cádiz considera que es un expediente de jurisdicción voluntaria *"Por lo que concierne a la viabilidad de que en el presente procedimiento pueda solicitarse y acordarse la liberación de la finca de autos de las cargas y gravámenes que sobre ella pesen y se hallen prescritos, lo que constituye el tercer motivo de impugnación, es clara en principio su pertinencia. Basta observar que el procedimiento regulado en los artículos 209 y 210 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 309 a 311 de su Reglamento presenta carácter y naturaleza de Jurisdicción voluntaria, sin fuerza de cosa juzgada material y con posibilidad de revisión por tanto en juicio ordinario; de aquí que, cumplidos los requisitos y formalidades que los citados preceptos exigen para su procedencia, nada debe oponerse a la viabilidad de su resolución en el presente proceso"*.

⁸ ROCA SASTRE.RMª, ROCA SASTRE MUNCUNILL.L, BERNÀ i XIRGO. J., *Derecho Hipotecario Tomo IV*, Bosch 9ª Edición, Barcelona, 2008, pág. 405

En este mismo sentido se pronuncian la sentencia núm. 208/2004 de 1 abril de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Alicante y la Sentencia núm. 307/2011 de 6 de julio de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Girona

Sin embargo, la sentencia de la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid de 5 noviembre 2002 considera que es un auténtico juicio
"El procedimiento de liberación de cargas es un verdadero juicio que tiene por objeto concordar la realidad con el Registro, mediante la cancelación de los asientos de cargas o gravámenes que ya estén extinguidos por prescripción, con arreglo a la legislación civil, según la fecha que conste en el Registro"

En este mismo sentido se pronuncia la sentencia núm. 336/2010 de 22 de junio de la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid.

2.4.2.2 Competencia y Legitimación Activa

Conforme a la regla primera del art. 210 de la Ley Hipotecaria la competencia territorial para el conocimiento del expediente corresponde al Juez de Primera Instancia del partido judicial en que radiquen los bienes gravados con la carga que se pretende liberar. Si la finca está situada en varios partidos judiciales, la competencia corresponde al Juzgado en cuyo partido judicial se encuentre la parte principal, considerándose como tal la que contiene la casa habitación del dueño, en su defecto la casa labor, y, si tampoco la hubiere, la parte de mayor cabida.

Si la liberación se ha de referir a un ferrocarril, canal u otra obra de análoga naturaleza que atravesase varios partidos, se considerará parte principal aquella en que esté el punto de arranque de la obra.

En cuanto a la legitimación activa tanto el art. 40 como la regla segunda del art. 210 de la Ley Hipotecaria atribuyen la legitimación para instar el expediente al titular de la finca o derecho gravado con la carga cuya liberación se pretende. No obstante el art. 309 del Reglamento Hipotecario, que desarrolla ambos preceptos, establece una legitimación más amplia al disponer que *"el expediente puede ser promovido por cualquiera que tenga interés en la liberación de la carga"*. Sin embargo, puntualizan Roca Sastre, Roca-Sastre Muncunill y Joan Bernà i Xirgo⁹ que esta persona deberá tener interés según el Registro, es decir, que habrá de ser un titular registral de un derecho, ya que, el propio art. 210 de la Ley Hipotecaria

⁹ ROCA SASTRE.RMª, ROCA SASTRE MUNCUNILL.L, BERNÀ i XIRGO. J., *Derecho Hipotecario Tomo IV*, Bosch 9ª Edición, pág. 417

exige que el promotor del expediente acompañe una certificación del Registro que acredite su cualidad de titular.

Según Abelardo Martín Ruíz, la legitimación activa para demandar es una cuestión muy controvertida debido a la aparente paradoja entre el artículo 210.2 de la Ley Hipotecaria que parece reducirla al titular de la finca o derecho gravado con las cargas cuya liberación se pretende y el artículo 309 del Reglamento Hipotecario que la extiende a quien tenga interés en la liberación. Que no es una cuestión pacífica ni en la propia jurisprudencia se pone de manifiesto en que en la propia Audiencia Provincial de Barcelona el Auto de 28 de septiembre de 2005 es favorable a su formulación por cualquier interesado, mientras que la sentencia de 3 de octubre de 2006 opta por la legitimación exclusiva del titular.¹⁰

En este sentido se pronuncia el auto núm. 108/2010 de 17 septiembre de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Asturias *"El objeto debatido en esta alzada se centra en determinar el ámbito de la legitimación para promover el expediente para la liberación de cargas y gravámenes regulado en los arts. 209 y 210 L.H. cuya finalidad, como señalaba la S.A.P. Oviedo, Sec. 4ª de 21-11-1998 (AC 1998, 7658), no es otra que la de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, mediante la cancelación de aquellos asientos que deban reputarse prescritos con arreglo a la legislación civil, si desde la fecha del asiento ha transcurrido el tiempo preciso para que se produzca tal efecto. La discrepancia que nos ocupa surge de los distintos términos en que se expresan los preceptos que regulan este procedimiento y más concretamente en lo atinente a su legitimación activa, encontrando de un lado que el art. 210 L.H dispone a este respecto que el titular de la finca o derecho gravado con las cargas cuya liberación se pretende, comparecerá ante el Juzgado sin necesidad de Abogado ni Procurador, presentando un escrito, al que acompañará una certificación del Registro que acredite su cualidad de titular y en la que se insertará literalmente la mención, anotación o inscripción que se pretenda cancelar, mientras que de otro el art. 309 R.H viene a admitir de modo más amplio que en el escrito inicial del expediente de liberación de gravámenes que podrá ser promovido por quien tenga interés en ella, además de las circunstancias generales relativas a la finca, a la carga o gravamen que se trate de liberar y a los titulares de los mismos, se determinará la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción. En la interpretación de esta divergencia existe un primer criterio partidario de resolverlo atendiendo al distinto rango jerárquico de una y otra norma, de manera tal que tan sólo será el titular registral que acredite su cualidad de tal quien pueda promover el expediente en su condición de interesado, tal y como*

¹⁰ MARTIN RUIZ. A. "De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, A.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1142

exige el art. 210 L.H., sin que exista contradicción alguna con el art. 309 R.H. pues el párrafo segundo de esta última se encarga de concretar la fórmula general empleada en su párrafo primero para hacerla coincidir con lo establecido en la L.H. (así S.A.P. Madrid, Secc. 21ª, de 20-4-99 (AC 1999, 1730)). Frente a dicha opinión existe no obstante otra que atiende al criterio teleológico o finalidad perseguida por este expediente y que permite que pueda ser promovido por todo aquel que tenga interés en la liberación de la carga, tal y como autoriza el R.H., criterio seguido por los A.A.P. Barcelona 31-10-2000 y Secc. 17ª de 28-9-2005 (JUR 2006, 52948), así como por esta Audiencia Provincial en la resolución arriba citada que por ello mismo es acogido por esta Sala".

En este mismo sentido se pronuncian la sentencia núm. 401/2001 de 23 de julio de la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Asturias, el auto núm. 163/2005 de 28 de septiembre de la Sección 17ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, la sentencia núm. 43/2006 de 9 marzo de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Huelva y el auto núm. 147/2010 de 25 octubre de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Sevilla.

En la doctrina también hay opiniones distintas, por ejemplo, González Poveda señala que como el artículo 210.3 de la Ley Hipotecaria dispone que el Secretario judicial citará personalmente o por cédula al titular o titulares de dichos asientos o sus causahabientes, serán interesados los titulares de la carga o derecho que se pretende liberar y sus herederos.¹¹

Por su parte, la sentencia de 27 de enero de 1992 de la Audiencia Provincial de Granada partiendo de que el verdadero dominio recae en el útil y que el enfiteuta es el verdadero propietario niega legitimación para instar el expediente de liberación al censalista; y en este mismo sentido la sentencia 43/2006 de 9 de marzo de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Huelva considera que la legitimación para iniciar el expediente en caso de censo enfiteutico es del enfiteuta.

2.4.2.3 Iniciación.

El expediente de liberación de cargas y gravámenes se inicia con la presentación de un escrito firmado por el titular de la finca o derecho gravado ante el Juzgado de Primera Instancia del partido en que radican los bienes, sin necesidad de postulación procesal, en el que se haga constar las circunstancias relativas a la finca, a la carga que se solicite cancelar y

¹¹ MARTIN RUIZ, A. "De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, A.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1142

en el que se exprese el nombre, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de los titulares de la finca y de la carga. Además expresará todo lo necesario para justificar la identidad y capacidad del que insta el procedimiento.

En opinión de Abelardo Martín Ruíz en cuanto al tema de la postulación procesal, *"el artículo 210,2 LH afirma que no hace falta la intervención de Abogado ni Procurador, si bien, cuando fue redactado, cuadraba con la LEC vigente en aquel tiempo. Actualmente, se considera que es preceptiva solamente la actuación de Abogado si la cuantía del expediente sobrepasa los 2404 euros por aplicación del artículo 10.3 de la LEC de 1881 que continua vigente por mor de la Disposición Derogatoria Única de la LEC de 2000. En lo concerniente al Procurador, el artículo 4,5 de la LEC de 1881, que también sigue rigiendo, nos enseña que los interesados podrán comparecer por si mismos en los actos de jurisdicción voluntaria, pero, si deciden no hacerlo, deberán recurrir a los servicios de un Procurador en armonía con la contundente aserción del artículo 543,1 LOPJ, que concede el monopolio de la representación a este profesional"*¹²

En cuanto a la no necesidad de postulación procesal, la sentencia 66/2000 de 25 de febrero de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Castellón resuelve que *"Por ello parece la solución más correcta entender que actualmente se exige en este procedimiento asistencia técnica cuando la cuantía de la carga cuya liberación se pretende excede de 400.000 pesetas de conformidad con lo establecido en el art. 10.3º de la LEC"* y el auto 201/2002 de 19 de septiembre de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Málaga matiza que *"si bien el art.210 de la Ley Hipotecaria, en su regla 2ª, establece que el titular de las finca o derecho gravado con las cargas cuya liberación se pretende comparecerá ante el Juzgado sin necesidad de Abogado ni Procurador, no es menos cierto que en la regla 6ª prevé la posibilidad de un trámite con oposición para el que remite al procedimiento de incidentes en el que a priori es preceptiva la intervención de dichos profesionales, por no venir excluidos de modo general"*

En dicho escrito conforme al art. 309 del Reglamento Hipotecario el promotor deberá hacer constar la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción que considere aplicable. En este sentido la sentencia núm. 262/2011 de 30 de abril de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia rechaza la pretensión del instante del expediente por no cumplir el requisito dispuesto en dicho artículo *"Asimismo, dispone el art. 309 del Reglamento Hipotecario que en el escrito inicial del expediente de liberación de gravámenes (...), además de las circunstancias generales relativas a la finca, a la carga o gravamen que se trate de liberar y a*

¹² MARTIN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1141

los titulares de los mismos, se determinará la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción. A la vista del escrito iniciador del presente procedimiento tampoco cumplen los instantes dicho requisito en la medida en que se limitan a señalar (fundamento jurídico 2º) la fecha de constitución de la hipoteca y de finalización del plazo para pago pero no determinan la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción; concreción que tampoco realizan por vía del fundamento cuarto en el que se limita a indicar que el gravamen ha quedado extinguido de derecho por el transcurso del término estipulado para su pago"

A este escrito inicial el promotor debe acompañar los documentos justificativos de la prescripción alegada si los tuviere y una certificación del Registro de la Propiedad en la que se inserte literalmente la mención, anotación o inscripción que se pretende cancelar, y en la que conste si con posterioridad al asiento que se trate de cancelar existe o no algún otro que se refiere a la misma carga o gravamen.

2.4.2.4 Tramitación

Una vez admitido el escrito de iniciación del procedimiento, el primer trámite que se ha de practicar por el Juzgado (si bien a partir de la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2009 de 3 de noviembre de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, lo hará el Secretario judicial) es la citación a los que van a ser perjudicados con la cancelación de la carga o gravamen. Dicha citación conforme a la regla tercera del art. 210 de la Ley Hipotecaria se hará personalmente o por cédula, en la forma determina por la Ley de Enjuiciamiento Civil (arts. 262 y ss.) si su domicilio fuera conocido deben agotarse todos los recursos para procurar la citación personal y ello por la garantía que supone para el citado.

Si el domicilio no fuere conocido, la citación se hará por edictos que se publicarán en el Boletín Oficial de la provincia, en los tablones de anuncios del Ayuntamiento, Juzgado municipal y en el tablón del Juzgado en el que se sigue el procedimiento. En estos edictos se expresará la petición del actor, así como que los interesados de la carga o gravamen que se trate de liberar podrán comparecer ante el Juzgado en el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga.

Este plazo de diez días para comparecer es criticado por la doctrina por entender que es demasiado breve.¹³

Si los citados en cualquiera de las formas no comparecieran en el Juzgado dentro del plazo de diez días desde la citación por cédula, o desde la publicación de los edictos habrá de realizarse una nueva citación en forma genérica mediante nuevos edictos; estos edictos se publicarán y contendrán las mismas circunstancias del edicto anterior, concediendo un nuevo plazo de veinte días para comparecer.

Una vez realizadas las citaciones, se pueden dar tres situaciones:

- a) Si los citados comparecen y se allanan a la pretensión deducida por el actor, el Juez dictará sentencia ordenando la cancelación correspondiente.

A este respecto Abelardo Martín Ruíz considera que *"Aquí se plantea la duda de si, como asevera la ley, por el solo hecho del allanamiento de los interesados, el Juez deberá dictar automáticamente una sentencia estimatoria de la pretensión del actor. En principio parecería claro que no cuando, de la certificación registral que obligatoriamente se ha de acompañar al escrito inicial del expediente, se deduzca que no se ha producido la prescripción de la carga. Pero la doctrina no está de acuerdo tampoco en este tema. Así Roca Sastre, Roca Sastre Muncunill y Berná i Xirgo estiman que cuando las personas citadas en el procedimiento comparecen y se allanan, no cabe duda que no se precisa prueba alguna demostrativa de la prescripción, aunque en el fondo ello implique una in iure cessio; por su parte Sanz Fernández interpreta que en este caso estamos ante una cancelación mediante el consentimiento del titular inscrito, de forma que el Juez en su sentencia mandará eliminar la carga apoyándose en esa anuencia, pero no en los datos fundamentales del expediente"*¹⁴

- b) Si comparecen y se oponen a la pretensión del actor, se seguirá el juicio por los trámites marcados para los incidentes en la Ley de Enjuiciamiento Civil. La regla sexta del art. 210 de la Ley Hipotecaria expresa claramente que

¹³ MARTIN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1143

¹⁴ MARTIN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1144

permaneciendo el expediente con su peculiar naturaleza, le son de aplicación las normas que la Ley de Enjuiciamiento Civil señala para el procedimiento incidental.

A este respecto Abelardo Martín Ruíz considera que *"La oposición partirá del titular registral del asiento a extinguir o de sus herederos, si bien estos últimos tendrán obviamente que acreditar su condición de tales para poder actuar. La discusión versará sobre la negación de la prescripción del gravamen y la existencia de hechos interruptivos de ésta. La forma de oposición será similar a la del escrito inaugural del asunto, con los mismos requisitos de postulación procesal. Para Roca Sastre, Roca Sastre Muncunill y Berná i Xirgo, la sentencia que recaiga declarará haberse producido o no la prescripción anhelada y, en consecuencia, ordenará o rechazará la cancelación solicitada"*¹⁵

- c) Si los citados personalmente no comparecieren dentro de los diez días siguientes a la citación, o los citados por cédula o edicto no comparecieren dentro de los veinte días siguientes a la segunda citación se dará traslado del expediente al Ministerio Fiscal para que informe en el término de ocho días sobre el cumplimiento de las formalidades prevenidas en la Ley Hipotecaria. Si el Ministerio Fiscal encontrase algún defecto deberán subsanarse; cumplido este trámite y subsanados los defectos en su caso el Juez dictará sentencia.

Según Abelardo Martín Ruíz *"la función del Fiscal en estos procedimientos se circunscribe a vigilar la corrección del procedimiento, desbrozándole de posibles impurezas, sobre todo en beneficio de las personas citadas pero incomparecidas, aunque quedando, por el contrario, al margen en las situaciones de allanamiento y oposición. Por tanto, si el Fiscal localiza alguna deficiencia y la pone de relieve en su informe, el Juez deberá proveer para su enmienda"*¹⁶

¹⁵ MARTIN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, págs. 1144-1145

¹⁶ MARTIN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág. 1145

2.4.2.5 Ultimación del Expediente.

Según Abelardo Martín Ruíz *"en cualquiera de los tres supuestos precedentes será una sentencia la que pondrá el broche final al procedimiento que haya culminado sus trámites, lo que ha sido criticado por parte de la doctrina cuando se cierra el expediente por allanamiento o incomparecencia de los citados, que considera que en estos casos debería ser un auto el que pusiera fin al expediente"*¹⁷

La sentencia dictada en el expediente conforme a lo dispuesto en el art. 311 del Reglamento Hipotecario no producirá excepción de cosa juzgada, y puede ser rebatida en el correspondiente juicio declarativo ordinario.

Asimismo es apelable en ambos efectos, sustanciándose la apelación por el trámite de los incidentes regulado en los art. 887 a 901 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El plazo para interponer el recurso de apelación es de cinco días conforme a lo dispuesto en el art. 382 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En contra de lo señalado anteriormente Buenaventura Camy Sánchez-Cañete ¹⁸opina que *"si la sentencia se dicta en virtud de allanamiento total de los citados en el expediente, este allanamiento que obliga al Juez a dictar una sentencia ordenando la cancelación correspondiente, no es concebible que la sentencia pueda ser apelada como dispone la regla octava del art. 210 LH, ni susceptible de ser discutida la cuestión en otro procedimiento de igual contenido y llevado a cabo por las mismas personas previsto en el art. 311 del RH. Además el allanamiento debe ser total y en caso de ser varios los titulares de la carga, debe ser realizado por todos ellos."*

Por último, para inscribir la cancelación deberá presentarse en el Registro de la Propiedad un testimonio literal de la sentencia en el que conste que la misma es firme.

¹⁷ MARTÍN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, pág.1146

¹⁸ CAMY SANCHEZ-CAÑETE. B., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria vol. VI*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1983, pág.398-399

3. Análisis del art. 210 de la Ley Hipotecaria tras la reforma de la Ley 13/2015.

La Ley 13/2015 de 24 de julio de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario ha supuesto una importante modificación en la regulación del expediente de liberación de cargas y gravámenes. Hasta ahora hemos visto que dicho expediente se tramitaba ante el Juzgado del lugar donde radicaba la finca; era, según la mayoría de la doctrina, un expediente judicial de jurisdicción voluntaria. Sin embargo el nuevo artículo 210 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, desjudicializa este y otros expedientes como los de inmatriculación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y atribuye la competencia para su tramitación, en el caso de los expedientes de liberación de cargas y gravámenes, a los Registradores de la Propiedad.

La Exposición de Motivos de dicha Ley en el párrafo segundo del apartado IV dispone que "Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores de la Propiedad y en la publicidad que de ellos deba darse".

Y en el último párrafo de este apartado IV dispone que "además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación; el de liberación de cargas o gravámenes con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido".

Esta Ley entró en vigor el 1 de Noviembre de 2015. En cuanto al régimen transitorio, la Disposición transitoria única dispone que "todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior"

Como señala Abelardo Martín Ruíz "esta Ley ha sustraído, en principio, los expedientes de liberación de cargas y gravámenes de la órbita judicial para entregárselos esta vez a los registradores de la propiedad"¹⁹

Difiere así según Marta Ordás Alonso, ²⁰"de otros expedientes de coordinación del Registro con la realidad jurídica extraregistrarial en los que se atribuye la competencia para tramitar el expediente al Notario, aún cuando su resolución se deje en manos del Registrador. En este caso, tanto tramitación como resolución del expediente se atribuye al Registrador de la Propiedad"

Según José Manuel García García "El art. 210 de la Ley Hipotecaria regula la liberación de cargas y gravámenes en dos supuestos:

- a) *Aquellos en que es necesaria la tramitación de un expediente denominado expediente de liberación de cargas y gravámenes y cuya tramitación se regula en las reglas primera a séptima del apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.*
- b) *Y aquellos supuestos en que no es necesaria la tramitación del expediente, que se regulan en la regla octava del mismo apartado 1 del art. 210 y en el apartado 2 del propio art. 210 de la Ley Hipotecaria"*²¹

3.1. Cancelaciones mediante expediente

El artículo 210 de la Ley Hipotecaria dispone que "1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

¹⁹ MARTIN RUIZ. A. "De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, A.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1679

²⁰ ORDÁS ALONSO, M. "De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés(Dir). Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág 1924

²¹ GARCIA GARCIA. J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Inmobiliario Jurisprudencia y Comentarios, Tomo I*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág. 1423

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el "Boletín Oficial del Estado", podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente".

3.1.1 Naturaleza Jurídica y Competencia.

Tras la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015 el art. 210 de la Ley Hipotecaria regula el expediente de liberación de cargas y gravámenes como un procedimiento de jurisdicción voluntaria de carácter registral, ya que, la tramitación y resolución del mismo corresponde al Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario en el que radica la finca, o en el caso de que la finca pertenezca a dos o más distritos hipotecarios, la tramitación y resolución del expediente corresponderá al Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique la mayor superficie de la finca. Ello implica que el Registrador en cuyo distrito radica la mayor cabida es el único que va a tramitar y resolver el expediente y si la resolución que dicte es positiva, practicará la cancelación en su Registro y enviará la resolución dictada al otro u otros Registros competentes. Los Registradores de los mismos

ya no pueden calificar y sólo deben practicar la cancelación en base a la resolución que les ha remitido el Registrador en cuyo distrito hipotecario radica la mayor superficie de la finca.

Solo en caso de no comparecencia u oposición de algún interesado al expediente de liberación de cargas y gravámenes, las partes podrán acudir a la autoridad judicial y entablar demanda en juicio declarativo contra los que no hubieren comparecido o se hubieren opuesto. Queda pues, garantizado el derecho a la tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución cuando algún interesado formula oposición expresa ante el Registrador que tramita el expediente.

La competencia exclusiva del Registrador para la tramitación e instrucción también se da en los procedimientos regulados en los arts. 199 (procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro), 205 (la inmatriculación por doble título público) y 209 (expediente para subsanar la doble inmatriculación) de la Ley Hipotecaria a diferencia de los demás como son: el expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral del artículo 201 de la Ley Hipotecaria; el expediente de dominio para inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria; el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cuya competencia corresponde al Notario.²²

3.1.2 Objeto

El objeto del expediente es la cancelación de las cargas o derechos que han quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso. Con relación a la regulación anterior se amplía el objeto del expediente al incluirse la caducidad y el no uso, pero no contiene una enumeración de aquellos derechos susceptibles de cancelarse a diferencia del antiguo art. 209 de la Ley Hipotecaria que aunque limitaba su aplicación a los supuestos de prescripción, sin embargo citaba como cancelables por esta vía las hipotecas, cargas, gravámenes y derechos reales constituidos sobre cosa ajena.

El objeto del expediente no es solo obtener la extinción de derechos inscritos por prescripción como ocurría en la legislación anterior, sino que también se aplica a la extinción de derechos inscritos por caducidad y no uso, según José Manuel García García

²² GARCIA GARCIA. J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Inmobiliario Jurisprudencia y Comentarios, Tomo I*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág.1424

*"hay supuestos en que se trata de prescripción extintiva del derecho real cuando la extinción del derecho se produce por falta de ejercicio del mismo durante el plazo previsto en la ley; en otros, se habla de no uso, que es más bien una modalidad de prescripción extintiva aplicable en aquellos supuestos que la ley prevé dicha extinción cuando se trata de derechos susceptibles de posesión que no se aprovechan ni se obtiene ni se realiza utilidad alguna sobre los mismos durante el plazo señalado en la ley, por ejemplo, durante veinte años en caso de las servidumbres, diez años en la legislación catalana; y, en otros casos, se tratará de caducidad, que se refiere a aquellos derechos que implican facultades de configuración jurídica o derechos potestativos que pueden ejercitarse durante un determinado plazo, habiendo transcurrido el plazo sin que se hayan ejercitado, con la especialidad de que no cabe la interrupción del plazo en el caso de la caducidad, a diferencia de la prescripción y del no uso"*²³

Por su parte M^a Elvira Afonso Rodríguez cita como ejemplos de cargas o gravámenes prescriptibles los censos conforme a lo dispuesto en el art. 1220 del Código Civil; como ejemplo de causa de extinción por el no uso cita las servidumbres de paso; y como ejemplo de extinción por caducidad cita a los derechos de adquisición preferente, al derecho de vuelo y al derecho de opción. En cuanto al derecho de opción la citada M^a Elvira considera en relación con la caducidad de la inscripción del derecho de opción, que contempla el art. 14 del Reglamento Hipotecario, que su cancelación por caducidad no opera automáticamente una vez transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho que consta en el Registro, sino que es necesario la tramitación del expediente previsto en el art. 210 de la Ley Hipotecaria.²⁴

En cuanto al ámbito de aplicación del expediente la referida M^a Elvira *"el vigente artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria parece ampliar el ámbito de aplicación del expediente al referirse en general a cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos, lo que comprende a otras afectaciones jurídicas reales, por más que no se proyecten sobre cosa ajena. Esto es, frente a la acepción estricta de derecho real sobre cosa ajena elegida por el legislador en la redacción anterior del art. 209 de la Ley Hipotecaria, se permite ahora, al menos en teoría, que el recurso a este expediente para la cancelación*

²³ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1155

²⁴ AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., *"El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes"*, en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E.(Dir), ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) *Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, pág. 336

*de cargas o afectaciones que no implican en sentido estricto un derecho sobre cosa ajena. Concepto que comprende según el parecer común de la doctrina a las menciones legitimarias, que implica una afectación real sobre los bienes hereditarios en garantía del pago de la legítima garantizada, las anotaciones preventivas, las acciones reales y, en general, las de nulidad, rescisión, resolución, restitución, revocación o reducción que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro, las prohibiciones de disponer y demás restricciones o limitaciones del dominio establecidas por negocio jurídico o por decisión judicial, así como las sustituciones fideicomisarias, vinculaciones o modos que sujeten determinados bienes a un destino o uso sucesorio pre ordenado y de opción de compra inscritos*¹²⁵

No es aplicable este procedimiento a supuestos en los que la cancelación obedece a motivos distintos de los tres recogidos en el art. 210 de la Ley Hipotecaria, como ocurre en el caso del pago, tal y como se recoge en la Resolución de la DGRN de 15 de Septiembre de 2006 citada en la página 13 de este trabajo.

La Dirección General del Registro y del Notariado tampoco considera aplicable el expediente de liberación de cargas y gravámenes para la cancelación de una anotación preventiva de embargo prorrogada cuando estaba vigente. Así la Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 18 de mayo de 2016 en sus fundamentos 4 y 5 dispone que "*Queda por resolver la cuestión de fondo relativa a si a través del expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria sería posible obtener la cancelación registral de una anotación preventiva de embargo prorrogada y plenamente vigente. Es evidente que si la anotación de prórroga hubiera ya caducado, no tendría sentido ni utilidad alguna plantearse tal hipótesis, pues, conforme al último inciso del propio artículo 86 de la Ley la caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado, para lo cual bastaría una simple instancia del mismo, con firma autenticada, bien por procedimientos electrónicos, bien por Notario o bien ante el propio Registrador. Pero en el presente caso, estando fuera de duda que el asiento de anotación de embargo está plenamente vigente, sí se plantea si podría obtenerse su cancelación por la vía del expediente regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 establece que el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a*

²⁵ AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., "El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes", en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E.(Dir), ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, pág.339-340

través del expediente de liberación de cargas y gravámenes. Como resulta claramente de la dicción legal, se precisa que la carga o derecho que grave la finca haya quedado extinguido por prescripción, caducidad o no uso. Y es claro que un embargo, que en esencia no es propiamente un derecho real, ni de goce, como sería una servidumbre, ni de configuración jurídica, como sería un derecho de opción o un retracto, sino una medida administrativa o judicial que afecta de un modo especial un determinado bien a la satisfacción de las responsabilidades pecuniarias que se deriven de un determinado procedimiento. Por tanto, el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad judicial o administrativa que la decretó. Por tanto, el procedimiento del artículo 210 de la Ley Hipotecaria no es medio hábil para obtener la cancelación de anotaciones preventivas de embargo vigentes como la que es objeto del recurso." Este criterio ha sido confirmado en las Resoluciones de la DGRN de 13 de octubre de 2017 y 12 de enero de 2018 relativas a anotaciones preventivas de embargo prorrogadas antes de la Ley 1/2000.

En este mismo sentido la Sentencia 224/2017 de 2 de mayo de la Audiencia Provincial de Barcelona que dispone que *"tanto la anotación preventiva de embargo como su prórroga son inscritas con anterioridad a la modificación del artículo 86 de la LH realizada por la LEC de 7 de enero de 2000. Según dictamina la DGRN en su Instrucción de 12 de diciembre de 2000, ha quedado claro que para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la nueva Ley no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por ello no podrá practicarse la cancelación mientras no se acredite mediante testimonio de resolución judicial firme, que dicho procedimiento ejecutivo ha concluido o se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo"*

Como regla especial el art. 82.5 del Reglamento Hipotecario permite al adquirente de bienes sujetos a sustitución fideicomisaria la cancelación del gravamen fideicomisario a través del expediente de liberación de cargas y gravámenes si han transcurrido 30 años de la muerte del fiduciario que le transmitió los bienes sin que conste actuación alguna por parte del fideicomisario.

En este sentido también José Manuel García García considera *"que el último párrafo del art 82 del Reglamento Hipotecario permite la aplicación de este expediente para la cancelación del*

*gravamen fideicomisario en el caso que señala dicho precepto. Y que los herederos del fiduciario o sus causahabientes han poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida, entre otros*¹²⁶

3.1.3 Legitimación para iniciar el procedimiento.

Según José Manuel García García *"la legitimación para promover el expediente conforme a la regla segunda del art. 210 de la Ley Hipotecaria corresponde al titular registral del derecho gravado, ya sea el de propiedad o cualquier otro derecho real sobre el que se hubiese constituido otro derecho objeto de extinción. Si la finca o derecho gravado perteneciesen a varios titulares, se admite la legitimación de cualquiera de ellos, porque se parte de que ello beneficia a la comunidad de titulares al instar la extinción del derecho que les grava a todos ellos"*¹²⁷

Por su parte M^a Elvira Afonso Rodríguez considera que *"la limitación de la legitimación activa del nuevo art. 210 de la Ley Hipotecaria no concilia bien con el tenor literal del art. 309 del Reglamento Hipotecario que extiende dicha legitimación a cualquiera que tenga interés en ella. Esta contradicción que ya existía en la regulación anterior, y que ha sido objeto de un apasionado debate doctrinal entre quienes como Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L.R., y Berná i Xirgo, J. ; García García, J.M., entre otros, apostaban por la prevalencia del art. 210 de la Ley Hipotecaria, cuya literalidad se impone a la previsión de la norma reglamentaria, frente a otros autores como De la Rica y Arenal, partidarios de la interpretación extensiva avalada por el art. 309 del Reglamento Hipotecario.*

La propia jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha sido contradictoria, la resolución de la Audiencia Provincial de Madrid de 10 de Abril de 1999 (AC 1999, 1730) entiende que la divergencia se resuelve atendiendo al distinto rango jerárquico de una y otra norma, de manera tal que tan solo será el titular registral que acredite su cualidad de tal quien pueda promover el expediente en su condición de interesado, tal y como exige el art.210 de la Ley Hipotecaria, al tiempo que subrayan que en realidad no existe contradicción alguna con el art. 309 del Reglamento Hipotecario, pues el párrafo segundo de esta última se encarga de concretar la fórmula general empleada en su párrafo primero para hacerla coincidir con lo establecido en la Ley Hipotecaria.

²⁶ GARCIA GARCIA. J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Hipotecario Jurisprudencia y Comentarios. Tomo I*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág. 1423

²⁷ GARCIA GARCIA. J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Hipotecario Jurisprudencia y Comentarios. Tomo I*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág. 1424

Por su parte la resolución de la Audiencia Provincial de Barcelona de 31 de Octubre de 2000 (JUR 2001, 59972) entiende que la legitimación del titular de la finca o del derecho gravado en ningún momento la establece con carácter exclusivo los preceptos de la Ley, por constituir el art. 309 del Reglamento Hipotecario un desarrollo de los arts. 40 y 201 de la Ley Hipotecaria, resultando que la legitimación para promover el expediente se extiende a cualquier interesado en la cancelación, por cuanto el Reglamento contiene una interpretación auténtica de la Ley"²⁸

3.1.4 Tramitación

Conforme a la regla segunda el expediente se inicia con un escrito del titular del derecho gravado, o de cualquiera de ellos si fueran varios los titulares, en el que el solicitante debe identificar la finca y el derecho o gravamen cuya extinción alega y quiénes son sus titulares registrales.

No se dice en este artículo como habrá de identificar el solicitante estas circunstancias. El antiguo artículo 210 en su regla segunda establecía que se debería acompañar al escrito una certificación del Registro que acreditase su cualidad de titular y en la que insertara literalmente la mención, anotación o inscripción que se pretende cancelar. Hoy, al atribuirse la competencia al Registrador de la Propiedad que ya tiene en su archivo el historial registral de la finca, este requisito se ha suprimido.

Según Abelardo Martín Ruíz *"ahora no se exige certificación del Registro puesto que al quedar ahora el procedimiento en manos del propio registrador, éste deberá comprobar la veracidad de las afirmaciones del promotor consultando los libros del Registro a su cargo"*²⁹

El artículo 309 del Reglamento Hipotecario, por su parte, dispone que en la certificación se hará constar si con posterioridad al asiento que se trata de cancelar existe o no algún otro que se refiera a la misma carga o gravamen. Ello es aplicable al expediente en su actual regulación porque la existencia de un asiento posterior puede provocar la interrupción de la prescripción.

²⁸ AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., "El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes", en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E.(Dir), ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, págs. 342-344

²⁹ MARTIN RUIZ. A."De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, A.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1681

Además, sigue diciendo la regla segunda del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, que en dicho escrito el solicitante debe declarar expresamente, bajo su responsabilidad, que ha transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenidos en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo. Si bien el antiguo artículo 210 decía que el interesado debía determinar la fecha a partir de la cual debe computarse el plazo de prescripción, el nuevo artículo 210 sólo exige que manifieste bajo su responsabilidad, que ha transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso. No obstante el artículo 309 del Reglamento Hipotecario establece que al escrito inicial podrán acompañarse los documentos justificativos de la prescripción alegada, lo cual parece obvio.

Además, como defiende José Manuel García García "la Ley no se conforma naturalmente con la declaración del promotor del expediente, sino que parte de las citaciones personales a los interesados como garantía de la defensa de sus derechos en el expediente"³⁰

3.1.4.1 Citaciones

La regla tercera del art. 210 de la Ley Hipotecaria dispone que "una vez presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley"

La citación se practicará al titular registral de la carga cuya extinción se solicita o a sus causahabientes en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad. Si el mismo no constara o no hubiera sido recogida la citación realizada en dicho domicilio, se publicarán los correspondientes edictos en el Boletín Oficial del Estado.

La citación debe identificar el procedimiento de que se trata, la finca gravada y su titular y la carga que se trata de cancelar así como quien o quienes son los titulares de la misma.

³⁰ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1158

3.1.4.2 Comparecencias

Dentro de los 15 días siguientes a las citaciones realizadas caben tres posibilidades según regulan las reglas cuarta y quinta del art. 210 de la Ley Hipotecaria: que los citados comparezcan y consientan la cancelación, que comparezcan y se opongan a dicha cancelación o que no comparezcan.

El plazo de 15 días es de días hábiles que a efectos registrales es distinto a los judiciales.³¹ Así el artículo 109 del Reglamento Hipotecario dispone que: los plazos señalados por días en este Reglamento se computarán por días hábiles excepto los establecidos para concursar Registros o tomar posesión de los mismos, que se contarán por días naturales.

Si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente.

A este respecto el artículo 19 de la Ley 14/2013 de 27 de septiembre de apoyo a los emprendedores y su internacionalización dispone que: el Registro de la Propiedad estará abierto al público a todos los efectos, incluido el de presentación de documentos, de lunes a viernes desde las nueve a las diecisiete horas, salvo el mes de agosto y los días 24 y 31 de diciembre en que estará abierto desde las nueve a las catorce horas.

Si compareciesen y consintieran la cancelación solicitada el Registrador, si lo considera procedente, practicará la misma mediante el oportuno asiento de cancelación. Esta expresión según Abelardo Martín Ruíz "plantea la incógnita de si, con la sola anuencia de las personas convocadas al procedimiento, bastará para que el registrador dé por buena sin más la aspiración del peticionario cuando ésta colisione con lo que indican los libros del registro. La doctrina estaba dividida en este caso en la redacción anterior del precepto. Dicho autor considera que quizás esa conformidad pasiva que pedían algunos autores sea menos posible ahora, cuando el registrador de la propiedad tiene a la vista las inscripciones

³¹ MARTIN RUIZ. A. "*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*", en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1681

relacionadas con el expediente en curso y se percata de la colisión existente entre las manifestaciones de los afectados y los datos resultantes de los libros"³²

Si no compareciesen o si compareciesen y se opusieran, el Registrador dictará resolución que ponga fin al expediente dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Así pues, tanto la no comparecencia como la comparecencia y oposición en cualquiera de los trámites, provoca el fin del procedimiento quedando expedita la vía judicial.

Si es el titular registral citado personalmente el que comparece y se opone, es lógico que se deba dar por terminado el expediente desestimándose la solicitud del promotor; si el titular registral hubiese fallecido o hubiese transmitido su derecho los causahabientes solo pueden formular oposición si al tiempo de la misma presentan su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente. Esta exigencia legal supone que, debidamente notificados los causahabientes del titular registral si no han sido diligentes en la inscripción de su título de adquisición, no pueden formular oposición por lo que el expediente seguiría su tramitación.³³

Si el titular registral o sus causahabientes no comparecen también se debe dar por terminado el expediente, lo que critica José Manuel García García *"resulta paradójico que se exija la comparecencia para que pueda continuar el expediente, pues si ya el propio legislador tratándose de inscripciones muy antiguas como son las del expediente de liberación de cargas, prevé la posibilidad de publicación de edicto por falta de localización del interesado no parece lógico exigir luego su comparecencia a través de ese medio tan general de comunicación como es el edicto. Si bien de la regla quinta del art. 210 de Ley Hipotecaria resulta con toda claridad que fuera de los casos de transmisión inter vivos o mortis causa*

³² MARTIN RUIZ. A. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, A. (Dir) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1683

³³ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, págs. 1159-1161

*del derecho inscrito, no cabe ninguna posibilidad para continuar el expediente de liberación si el titular registral no comparece en el expediente. No parece lógico que deba valorarse del mismo modo la incomparecencia de los herederos o causahabientes, que la incomparecencia del propio titular registral cuando no ha fallecido, ni consta que haya transmitido su derecho"*³⁴

Esta solución es también criticada por Martín Ruiz por inútil. Dicho autor considera que *"la obligada judicialización del expediente por la mera incomparecencia, supone un retroceso respecto del sistema precedente en que, dicha ausencia no suponía, en todo caso, un brusco final de su tramitación. Así en la regulación derogada la falta de comparecencia no impedía resolver sobre la pretensión planteada siempre que aquélla no se debiera a defectos formales"*³⁵

3.1.5 Efectos

Si la terminación del expediente se produce sin oposición, el Registrador calificará si la misma es procedente por cumplirse los requisitos exigidos en la ley y, si lo considera oportuno, es decir, si la calificación es positiva, redactará el oportuno asiento de cancelación de la carga o gravamen.

Por ello, Marta Ordás Alonso indica que la expresión "si fueran procedentes" pone de manifiesto que la cancelación no se produce de forma automática por el mero consentimiento de los citados, si no que el Registrador debe realizar una calificación positiva en cuanto a la causa de extinción alegada teniendo a la vista los datos que constan en el Registro y las manifestaciones realizadas por las partes.³⁶

Si la terminación del expediente se produce por oposición del titular de la carga o de sus causahabientes que hayan inscrito su adquisición, conforme a la regla quinta del

³⁴ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1161

³⁵ AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., "El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes", en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E.(Dir), ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, pág.345

³⁶ ORDÁS ALONSO, M. "De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés(Dir). Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág 1926.

artículo 210 de la Ley Hipotecaria, el Registrador dará por terminado el expediente, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente. Esta acción es la que asiste al promotor del expediente contra el que se haya opuesto al mismo o no haya comparecido una vez que ha sido citado.

Además, conforme establece la regla séptima del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, también concluirá el expediente si cualquier persona interpone demanda sobre dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca de que se trata.

Son dos los requisitos para dar por terminado el expediente en este caso: que se interponga juicio declarativo ordinario sobre el dominio o cualquier otro derecho inscribible, y que sea relativo a la misma finca.

José Manuel García García opina que *"Si cualquier persona, sea o no uno de los citados, interpone una demanda sobre el dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca de que se trata, el Registrador dará por concluso el expediente. La razón es que, estando planteada alguna cuestión sobre el dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, debe conocer del asunto la jurisdicción civil. No hay que descartar que la demanda haya sido planteada por cualquier interesado aunque no sea el promotor del expediente, para pedir la extinción del derecho real objeto del mismo por tener también interés en ello, sea o no por prescripción, no uso o caducidad.*

El fundamento de la conclusión del expediente respecto de demandas sobre otros derechos distintos del que es objeto del expediente, es que podría ponerse en conflicto en cuanto al orden de preferencia o rango de los derechos de que se trate sobre la misma finca según el resultado de uno y otro procedimiento. En cuanto a la demanda sobre el dominio de la finca, también podría tener relación con el expediente de liberación en cuanto a la persona legitimada para instarlo, pues si el dominio se discute, ello afectará a quién es el legitimado para promover el expediente de liberación, por lo que, mientras no se aclare este extremo, hay que dar por concluso el expediente"³⁷

Según Marta Ordás Alonso, *"siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente, recogiendo en el ámbito de la Ley Hipotecaria la regla general prevista en otros procedimientos de jurisdicción voluntaria por el art. 6 apartados 2 y 3, de la Ley de Jurisdicción Voluntaria a cuyo tenor*

³⁷ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1164

se podrán iniciar o continuar con la tramitación de un expediente de jurisdicción voluntaria que verse sobre un objeto que esté siendo sustanciado en un proceso jurisdiccional. Una vez acreditada la presentación de la correspondiente demanda, se procederá al archivo del expediente, remitiéndose las actuaciones realizadas al tribunal que este conociendo del proceso jurisdiccional para que lo incorpore a los autos. Se acordará la suspensión del expediente cuando se acredite la existencia de un proceso jurisdiccional contencioso cuya resolución pudiese afectarle, debiendo tramitarse el incidente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 43 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”³⁸

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 2018 prevé la conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, como una posibilidad para resolver controversias en este procedimiento de liberación de cargas y gravámenes y también en los procedimientos regulados en el artículo 199 referente a completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica, y a través de ello, sus linderos y su superficie; en el artículo 209 referente a doble o múltiple inmatriculación y para el procedimiento de rectificación de errores en los asientos en los términos del Título VII de la Ley Hipotecaria.³⁹

Este artículo 103 bis ha sido añadido por la Disposición final 12.2 de la Ley 15/2015 de 2 de julio de jurisdicción voluntaria en cuya Exposición de Motivos se dispone expresamente que *"la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, conforme con la experiencia de otros países, pero también atendiendo a nuestras concretas necesidades, y en la búsqueda de la optimización de los recursos públicos disponibles, opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, compartiendo con carácter general la competencia para su conocimiento. Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces. Si bien la máxima garantía de los derechos de la ciudadanía viene dada por la intervención de un Juez, la desjudicialización de determinados supuestos de jurisdicción*

³⁸ ORDÁS ALONSO, M. "De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés (Dir). Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág 1928.

³⁹ GARCIA GARCIA. J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Hipotecario Jurisprudencia y Comentarios. Tomo I*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, págs. 976 y 1425

voluntaria sin contenido jurisdiccional, en los que predominan los elementos de naturaleza administrativa, no pone en riesgo el cumplimiento de las garantías esenciales de tutela de los derechos e intereses afectados"

3.1.6 Recursos

Conforme a la regla sexta del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, salvo en los casos de oposición como ya hemos visto, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en la Ley Hipotecaria para la calificación negativa, aplicándose las normas previstas en la misma para la prórroga del asiento de presentación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe practicar la inscripción o cancelación solicitadas o calificar negativamente el título presentado, en el término de 15 días hábiles desde la presentación del título en el Registro. Si la calificación es negativa debe hacer constar por nota al título: los defectos advertidos, los fundamentos de derecho en los que basa su calificación y los recursos que pueden interponerse contra la misma. Los recursos contra la calificación de Registrador se regulan en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3.1.6.1 Calificación Sustitutoria

Antes de estudiar los recursos que proceden vamos a referirnos, aunque no es un verdadero recurso, a la calificación sustitutoria regulada en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria introducido por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre y modificado por en 2003 y 2005. En caso de calificación negativa, este artículo prevé la posibilidad de instar una calificación sustitutoria en el plazo de los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa. El registrador sustituto es designado por el Colegio de Registradores a través de un programa informático de entre los 6 registradores que cada Registrador tiene asignados como sustitutos suyos y por orden sucesivo. Los sustitutos pertenecen a provincias limítrofes, pero no son de la misma localidad que los sustituidos ni se sustituyen recíprocamente. El actual cuadro de sustituciones ha sido aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2017.

Una vez designado el sustituto y presentada por el interesado la documentación calificada ante el mismo, éste solicitará del registrador sustituido el historial registral de la finca y deberá calificar en el plazo de los 10 días siguientes al en que hubiera recibido la documentación. Si accede a la inscripción debe remitir al registrador sustituido la inscripción, notas marginales, nota de despacho y factura por el 50% de los honorarios. Si

califica negativamente, el interesado puede interponer los recursos que pertinentes contra la calificación del registrador sustituido, pero limitado el recurso a los defectos con los que el registrador sustituto ha estado conforme.

La calificación sustitutoria suspende los plazos para la interposición de los recursos judicial o administrativo y el plazo para su interposición, en este caso, empieza a correr nuevamente desde la notificación de la calificación sustitutoria.

Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa se notificará al presentante en el domicilio que haya indicado al tiempo de la presentación, salvo que en el escrito de iniciación del expediente se haya consignado otro a tal efecto. En este caso, dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria que el asiento de presentación se entiende automáticamente prorrogado por un plazo de 60 días desde la fecha de la notificación.

3.1.6.2 Recurso Gubernativo

Conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria, los interesados pueden recurrir la calificación negativa del registrador potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o pueden impugnarla directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble.

En cuanto a la legitimación para interponer el recurso, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, corresponde a la persona natural o jurídica a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta y quien ostente notoriamente o acredite la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto.

El recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador. El plazo para interponerlo es de un mes desde la fecha de la notificación y en el escrito de interposición debe expresarse al menos: el órgano al que se dirige; el nombre y apellidos del recurrente; la calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho; el lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

Si el interesado opta por interponer el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria se prorrogará el asiento de presentación por nota marginal hasta la resolución del recurso.

Esta prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación es en palabras de José Manuel García García "*diferente de la antes vista en el artículo 323 en caso de calificación negativa, pero totalmente compatible con ella*"⁴⁰. Recibido el recurso, el Registrador que calificó podrá rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que haya tenido entrada en el Registro el escrito de interposición, accediendo a la inscripción o cancelación solicitada. Si mantiene la calificación, formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso y su informe y lo remitirá a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de cinco días contados desde el siguiente a aquel en que hubiera concluido el plazo indicado anteriormente.

La Dirección General de los Registros y del Notariado debe resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses. Si pasado este plazo no recae resolución, se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía judicial. Publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.

Estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción o cancelación en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicarla empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado y hasta que transcurra dicho plazo seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año y un día hábil desde la fecha de interposición del recurso. En todo caso será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial.

3.1.6.3 Recurso Judicial

Si el interesado opta por recurrir la calificación negativa ante los órganos del orden jurisdiccional civil, serán aplicables las normas del juicio verbal, conforme dispone el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. También podrá el interesado recurrir ante la jurisdicción civil las resoluciones expresas o presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La demanda debe interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación negativa o, en su caso, desde la resolución dictada por la Dirección

⁴⁰ GARCIA GARCIA. J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Hipotecario Jurisprudencia y Comentarios. Tomo I*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág.1721.

General de los Registros y del Notariado. En los recursos desestimados por silencio administrativo el plazo de interposición es de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. La sentencia del Juez de la capital puede ser apelada ante la Audiencia Provincial o en casación ante el Tribunal Supremo.

3.2 Cancelaciones directas sin necesidad de expediente

Hemos estudiado hasta ahora las siete primeras reglas del apartado primero del artículo 210 de la Ley Hipotecaria que, como hemos dicho, regula propiamente el expediente de liberación de cargas y gravámenes; pero este artículo en su regla octava del apartado primero y en su apartado segundo, regula mecanismo de coordinación del registro con la realidad jurídica extraregistrada en los que no es necesaria la tramitación de expediente para obtener la cancelación de la carga o gravamen.

En opinión de Marta Ordás Alonso, *"el art. 210 en su norma octava, contempla un segundo procedimiento de liberación de cargas o gravámenes de carácter automático, a solicitud de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, cuando hayan transcurrido los plazos señalados por el precepto, bajo la consideración de que cuando un derecho real tiene un vencimiento fijo y la fecha de este aparece en el Registro de la Propiedad, la prescripción se computa desde el día del vencimiento y no desde la fecha de constitución como ocurre con la hipoteca, el retracto convencional y la condición resolutoria explícita; salvo que posteriormente conste alguna causa de interrupción de la prescripción en cuyo caso se contará desde esta"* ⁴¹

La regla octava del apartado primero recoge cuatro supuestos en los que con una simple instancia con firma legitimada puede procederse a la cancelación de ciertas cargas. Dispone este artículo que *"No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.*

⁴¹ ORDÁS ALONSO, M. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés (Dir). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019, pág 1928.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos"

En todos estos casos la cancelación se hace a instancia de parte, bien mediante instancia con firma legitimada o solicitándolo en escritura pública con motivo de algún otro negocio inscribible, pero no lo hace de oficio el Registrador; si bien Antonio Manuel Oliva Izquierdo, considera que *"aunque la Ley prevea únicamente que la cancelación se practicará a solicitud de cualquier interesado, también podrá hacerse de oficio por el Registrador en los casos del artículo 353 del Reglamento Hipotecario, con ocasión de la práctica de un asiento o de la expedición de una certificación"*.⁴²

Según M^a Elvira Afonso Rodríguez *"La instancia puede estar firmada por un titular registral o por cualquier persona con interés legítimo, al tratarse de supuestos de extinción por el mero transcurso de los plazos legalmente previstos. Esto es, se trata de derechos que teniendo señalado un plazo de vencimiento fijo, que ha accedido al registro, su extinción opera automáticamente, una vez transcurrido el mismo, computado desde su vencimiento, si la parte interesada lo solicita"*⁴³

3.2.1 Caducidad convencional o legal

Por su parte el párrafo primero de esta regla octava se refiere a los derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica *"Alude este supuesto a los comúnmente denominados derechos de configuración*

⁴² OLIVA IZQUIERDO. A.M., *La Nueva Coordinación Registro-Catastro*, Fundación Registral, Madrid, 2016, pág.20.

⁴³ AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., *"El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes"*, en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E., ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) *Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, pág.346

*jurídica cuyo ejercicio está sometido a un plazo convencional de caducidad, que las partes han hecho constar en el Registro, dentro del legalmente previsto (en los casos en que la ley lo fija)".*⁴⁴

Según José Manuel García García *"Se trata de derechos que deben ejercitarse durante un plazo determinado, en los que la Ley suele establecer, pero no siempre, un plazo máximo, sin perjuicio del que esté pactado por los interesados. En este sentido puede hablarse de derechos sujetos a caducidad convencional, pero teniendo en cuenta el plazo máximo legal establecido, si es que la Ley lo establece, que es precisamente lo que ocurre en el derecho de opción y en el retracto convencional"*⁴⁵

Así la opción tiene un plazo máximo de duración de 4 años según el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Si se ha pactado el derecho de opción por este plazo máximo, cabe su cancelación por simple solicitud del interesado, si han transcurrido 5 años desde la fecha en que según el Registro debió ejercitarse, es decir, desde el día en que se cumplieron los 4 años.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2017 desestima el recurso interpuesto contra la negativa del Registrador para la cancelación de un derecho de opción en base a su no ejercicio en el plazo pactado porque se pretendía la rectificación del Registro *"ya que la inscripción no reflejó todos los pactos que se habían estipulado y ello porque conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y porque sólo pueden ser objeto de recurso las notas de calificación de los registradores pero no los asientos ya practicados. No obstante, estando a disposición de los interesados la documentación que motivó la inscripción registral en la que se pactó que cualquiera de los interesados puede solicitar al Registro de la Propiedad la cancelación de la opción una vez transcurran tres meses a contar desde el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de opción sin que exista inscripción o anotación registral alguna referente a dicho derecho que lo impida y habiendo sido modificada la Ley Hipotecaria en los términos que resultan del nuevo artículo 208.1.8ª, la obligada colaboración entre los*

⁴⁴AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., *"El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes"*, en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E., ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, pág.347

⁴⁵ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1166

funcionarios involucrados para la mejor prestación del servicio público que tienen atribuido debería resolverse en una actuación que permitiera a los particulares afectados la rápida atención de sus intereses"

En opinión de José Manuel García García *"la expresión cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, es una fórmula genérica y un tanto imprecisa, pero no cabe duda de que se refiere a los también llamados derechos potestativos o de configuración jurídica que se han definido como aquellos poderes, en virtud de los cuales su titular puede influir en una situación jurídica preexistente modificándola, extinguiéndola o creando una nueva mediante una actividad propia unilateral.*

Aparte de estos derechos potestativos o de configuración jurídica propiamente dichos, pueden incluirse otros supuestos de caducidad convencional, es decir, en que se ha pactado por las partes la duración de cualquier tipo de derecho subjetivo propiamente dicho. En estos casos de caducidad convencional no hay propiamente un derecho potestativo sino que se trata de un derecho subjetivo ya tipificado como tal por el ordenamiento jurídico, con la única especialidad de que las partes pactan un plazo de duración para su ejercicio, de tal modo que si no se ejercitan dentro de ese plazo, caduca.

Este sería el caso del derecho real de vuelo, en que una vez transcurrido el plazo de duración pactado y otros 5 años más, no constare haberse ejercitado las facultades concedidas por dicho derecho.

Distinto sería el supuesto del derecho de superficie, al menos una vez realizada la construcción, pues su ejercicio no implica ya ninguna decisión opcional, sino que se ejercita de modo continuado como cualquier otro derecho real de disfrute, por lo que su caducidad es automática."⁴⁶

Este párrafo del artículo 210 concuerda con lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario que permite la cancelación de los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, y que se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Antonio Manuel de la Oliva Izquierdo resalta que *"la analogía de este párrafo del artículo 210.1.8ª de la Ley Hipotecaria con el artículo 177 del Reglamento Hipotecario del que no se toma la*

⁴⁶ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, págs.1166-1168

excepción salvo prórroga legal y que sigue siendo de plena aplicación a supuestos no previstos por la Ley de Reforma 13/2015, como en el caso de los arrendamientos urbanos".⁴⁷

3.2.2 Cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias y cualquier otra forma de garantía legal.

El párrafo segundo de esta regla octava, se refiere a la cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.

Manuel Albaladejo define la hipoteca como "*un derecho que recae sobre un inmueble, que no pasa a posesión del acreedor, y que, como todos los derechos reales de garantía, asegura el cumplimiento de una obligación facultando a su titular para, si es incumplida, promover la venta del inmueble gravado, y cobrarse aquélla sobre el precio que den por éste*".⁴⁸ Está regulada en los artículos 1874 a 1880 del Código Civil; artículos 106 y siguientes de la Ley Hipotecaria y artículos 215 y siguientes de su Reglamento.

Por su parte, la condición resolutoria es aquella que produce el efecto extintivo previsto, a raíz de su cumplimiento.⁴⁹

Este precepto se refiere a la cancelación por caducidad de asientos registrales, sin mención alguna al plazo de prescripción o caducidad de la obligación garantizada. Una vez transcurridos veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía puede solicitarse su cancelación a instancia de cualquier interesado.

Para José Manuel García García, "*este párrafo debe interpretarse teniendo en cuenta que la cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias tiene también una regulación específica en el último*

⁴⁷ OLIVA IZQUIERDO. A.M., *La Nueva Coordinación Registro-Catastro*, Fundación Registral, Madrid, 2016, pág.208

⁴⁸ ALBALADEJO GARCÍA. M., *Derecho Civil III Derecho de Bienes*, Volumen Segundo Derechos reales en cosa ajena, Librería Bosch, Barcelona, 1977, pág. 274

⁴⁹ MONTOYA MELGAR. A., *Diccionario Jurídico*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016 pág.235

*párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que no se contradice con la nueva regulación de la regla octava del artículo 210 sino que ambas regulaciones se complementan por referirse a supuestos distintos"*⁵⁰

Según este mismo autor "*son plazos muy largos, pero hay que tener en cuenta que su cómputo, al no haber otro sobre vencimiento, es a partir del último asiento relativo a la titularidad de la garantía o en el caso de que conste en el Registro la reclamación de la obligación garantizada, veinte años desde la misma. Esto último puede darse cuando conste en el caso de hipotecas, la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria, pero también podría darse, en general, cuando tratándose de condición resolutoria u otra forma de garantía real, conste en el Registro anotación preventiva de demanda sobre la reclamación de la cancelación de la condición resolutoria o por pago de las obligaciones garantizadas por hipoteca u otra clase de garantía real"*⁵¹

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2015 en el recurso interpuesto contra la calificación que suspende la cancelación de una condición resolutoria en garantía de una permuta por obra futura en el que se pactó que el cumplimiento debió verificarse en el plazo de tres años desde la formalización del contrato dispone que: "*En un supuesto como el del presente expediente que no tiene encaje en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución de 25 de marzo de 2014, ni tampoco en la literalidad del artículo 210.8 por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en este caso el cumplimiento debió verificarse en el plazo de tres años desde la fecha de formalización del contrato, 27 de junio de 1990, podrá, no obstante solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la Ley Hipotecaria en sus apartados anteriores"*

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2018 en cuanto al artículo 210.1 regla octava dispone que: "*La citada norma no se*

⁵⁰ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, págs.1166-1173

⁵¹ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1174

fundamenta en la institución de la prescripción de las acciones sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien establece un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía"

La Sentencia 123/2013 de 26 de marzo de la Audiencia Provincial de Salamanca en un caso en el que se solicita que se acuerde la cancelación por extinción y prescripción del derecho de reversión que pudiera corresponder a los expropiados y a sus causahabientes que aparece gravando la finca XXXX dispone que *"En virtud de la nueva redacción del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 el derecho de reversión queda enervado, entre otros supuestos, cuando en los casos en que se hubiese producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados, hubieran transcurrido 20 años desde la toma de posesión de aquellos. En consecuencia, si el expropiado o sus causahabientes no ejercitan el derecho de reversión antes de veinte años, el mismo se extinguirá. No resulta la existencia de asiento alguno relativo al derecho de reversión que la expropiación referida generó a favor de los expropiados, fuera del de la inscripción del mismo título expropiatorio que lo originó, sin que conste posteriormente tal derecho transmitido, modificado o cancelado. En consecuencia, el derecho de reversión sobre la finca sobre la que versa la litis, ya anotado en el Registro, al remontarse su nacimiento a más de veinte años, al estar extinguido, debe ser cancelada su constancia en el Registro, para evitar la discordancia entre sus anotaciones y la realidad extraregstral"*

En este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de Octubre de 2018 en un caso en que la Registradora deniega la cancelación de una condición resolutoria en garantía de una obligación de hacer y no hacer por no haber transcurrido el plazo de 40 años desde la inscripción, en su fundamento de derecho tercero dispone que *"Limitados a lo que constituye la calificación, como señala la registradora en su nota, el presente caso no tiene encaje en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución de 25 de marzo de 2014, ni tampoco en la literalidad del artículo 210, regla octava, de la misma ley, por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en este caso el cumplimiento debió verificarse en el plazo de ocho años desde la fecha de formalización del contrato, 18 de septiembre de 1987. Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la Ley Hipotecaria en sus apartados anteriores"*

3.2.3 Cancelación de asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga.

El párrafo tercero de esta regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, se refiere a la cancelación de censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga establecidos por tiempo indefinido, una vez transcurridos sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos. Se introduce una norma general de caducidad respecto a estos derechos que gravan fincas, normalmente desde tiempo inmemorial o por tiempo indefinido. En este caso, a instancia de persona con interés legítimo, se pueden cancelar estas cargas transcurridos sesenta años contados desde el último asiento relativo a los mismos.

Existen casos de propiedad dividida en los que se atribuyen distintas facultades del dominio a diferentes personas sobre la totalidad de la cosa. Así conforme al artículo 1604 del Código Civil, se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes. Según los artículos 1605 y 1607 del Código Civil el censo puede ser enfiteutico, reservativo o consignativo⁵². En Cataluña es donde mayor aplicación han tenido los censos.

Figuras análogas a la enfiteusis son los foros, subforos y el censo a primeras cepa que se regulan en los artículos 1655 y 1656 del Código Civil. Según la doctrina los foros son figuras análogas a la enfiteusis que se desarrollaron en ciertas regiones españolas como Aragón, Asturias y Galicia en las que el dominio de la finca queda dividido entre el forero o dueño útil y el aforante o dueño directo. A su vez el forero de una finca puede darla a foro, constituyéndose así otro derecho de foro, que, por basarse en el anterior, se llama subforo. En el censo a primeras cepas una persona tiene el dominio directo de la finca y la otra tiene el derecho a plantar viñas y usar de aquélla el tiempo que vivieren las primeras cepas⁵³.

La regulación de su inscripción en el Registro de la Propiedad está recogida en los artículos 69 a 74 del Reglamento Hipotecario. Estas figuras jurídicas, de naturaleza eminentemente perpetua, están hoy en desuso e incluso en la legislación de algunas

⁵² ALBALADEJO GARCÍA. M., *Derecho Civil III Derecho de Bienes*, Volumen Segundo Derechos reales en cosa ajena, Librería Bosch, Barcelona, 1977, pág.158

⁵³ ALBALADEJO GARCÍA. M., *Derecho Civil III Derecho de Bienes*, Volumen Segundo Derechos reales en cosa ajena, Librería Bosch, Barcelona, 1977, págs.188-190 y 193

Comunidades Autónomas ya se han establecido normas específicas para su cancelación. Así los artículos 565-1 a 565-3 y las disposiciones transitorias 13ª a 15ª de la Ley 5/2006 de 10 de mayo del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales; los artículos 55 a 63 de la Compilación de Baleares de 6 de septiembre de 1990; la Ley 545 de la Compilación de Navarra; el artículo 53 de la Ley 3/2013 de 26 de julio de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias de la Comunidad Valenciana.

Por su parte los foros y subforos fueron suprimidos por la Ley 7/1987 de 10 de noviembre sobre la Compilación del Derecho Civil de Galicia.

La regla octava del artículo en su párrafo tercero, en línea con estas normas autonómicas, facilita la cancelación de los censos, foros, subforos y otros gravámenes análogos al establecer que con una simple instancia de cualquier persona que tenga interés legítimo, sea dueño de la finca o titular de una carga o cualquier derecho sobre la misma, pueda solicitar la cancelación la cual se llevará a efecto por el Registrador siempre que hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos. Este último asiento puede ser el de su constitución, de modificación posterior o de transmisión por cualquier título de dicha carga.

La sentencia 3/2016 de 13 de enero de la Audiencia Provincial de Asturias en cuanto a la instancia solicitando la cancelación de un foro alegando la prescripción dispone que *"Por los argumentos expuestos, no es posible estimar el recurso en el sentido solicitado en el suplico por la recurrente, dado que la peticionaria no aporta una certificación del Registro de la Propiedad en el sentido exigido por los artículos 210 de la Ley Hipotecaria y 309 segundo párrafo del Reglamento Hipotecario, certificación que debe mostrar la vigencia de la carga que se pretende cancelar por prescripción, de forma que, aunque en abstracto no es posible negar la legitimación a aquel que demuestre un interés en el asunto, no cabe ignorar que el expediente exige, para su tramitación y éxito, la aportación de una certificación del Registro de la Propiedad que constate la fecha de inscripción de la carga o foro y su subsistencia al momento de la presentación de la petición de cancelación de cargas instando el pertinente expediente"*

3.2.4 Cancelación de concesiones administrativas

El número dos de la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria regula otro supuesto de cancelación sin necesidad de expediente de liberación de cargas y se refiere a la cancelación de concesiones administrativas. Según dicho artículo *"Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión"*

Podemos definir la concesión administrativa como un acto administrativo en virtud del cual se crea, sobre bienes de dominio público y a favor de un particular, un derecho subjetivo de uso, aprovechamiento o explotación exclusiva.

Su inscripción en el Registro viene regulada por los artículos 31, 44, 60, 61, 62, 63, 67 del Reglamento Hipotecario, y además los artículos 107 y 154 de la Ley Hipotecaria admiten su hipotecabilidad.

José Manuel García García considera las concesiones administrativas "*fincas especiales por tres razones: 1) Se abre folio registral a las mismas, distinto del folio del terreno o edificación a que se refieren. Dicho inmueble, al ser de dominio público, puede estar o no inscrito, aunque actualmente a partir de la reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el RD1867, de 4 de septiembre de 1998 está prevista la inscripción de los bienes de dominio público, incluso los demaniales, que antes de dicha reforma estaban exceptuados de inscripción según el artículo 5 de dicho Reglamento; 2) La apertura de folio no se produce a través de una titularidad de dominio ya que el concesionario tiene una titularidad real limitada y 3) Son de duración limitada y no indefinida, debiéndose estar a los plazos legalmente previstos según la clase de concesión de que se trate.*"⁵⁴

Según dicho autor "*parece que este apartado segundo de la regla octava va más allá de la extinción de la concesión por caducidad, permitiendo su aplicación a cualquier otra forma de extinción de la concesión. De todos modos, no puede prescindirse de los requisitos necesarios para la calificación registral de documentos administrativos a que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, por lo que más allá de los supuestos de caducidad por transcurso del plazo fijado para la concesión en que no conste la posibilidad de prórroga o por transcurso incluso de ésta, deben cumplirse los requisitos de procedimiento previstos para cada supuesto de extinción de la concesión según la legislación administrativa aplicable. En este sentido, el precepto establece que en la certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble se debe acreditar la extinción de la concesión por lo que si en lugar de la caducidad, que es el supuesto general previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, se tratara de otro supuesto de extinción, sería necesario que la certificación administrativa acreditara el procedimiento administrativo correspondiente sobre extinción de la concesión, y desde luego la notificación al titular registral de la concesión con el*

⁵⁴ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, págs.270-271

*cumplimiento de todos los requisitos previstos para cada uno de los supuestos de extinción. Con ello se ofrecen garantías suficientes al titular registral antes de la práctica de la cancelación de la concesión"*⁵⁵

Dicha notificación es imprescindible y así la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2015 en un caso en el que se presenta en el Registro una certificación administrativa en la que se recogen los acuerdos adoptados relativos a la revocación de una concesión administrativa para uso privativo de una parcela de dominio público dispone que "*el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión. En el procedimiento que nos ocupa la Administración recurrente no discute la necesidad de llevar a cabo tal notificación, pero no ha justificado, mediante la incorporación de la documentación adecuada o mediante su oportuna relación auténtica en el expediente, ni el hecho del fallecimiento del titular registral, ni el título sucesorio ni la identificación ni cualidad de herederos de las personas a quien haya realizado las notificaciones (artículo 21 de la Ley Hipotecaria)"*

En relación con este tema, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015 dispone que "*Ciertamente, es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. Pero no es menos cierto que dicha regla general tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) Es esto lo que ocurre en el caso objeto de este expediente, en tanto, como se ha expuesto, la concesión administrativa y el correlativo derecho de reversión que aparecen inscritos en el registro han quedado extinguidos por disposición directa de la disposición adicional segunda de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, siendo en consecuencia suficiente para su cancelación la solicitud realizada por los titulares registrales del dominio de la finca a través de la instancia con firma legitimada notarialmente"*

⁵⁵ GARCIA GARCIA. J.M., *La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág.1190

Del mismo modo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2014 considera título suficiente para la cancelación por resolución de una inscripción de concesión administrativa de explotación de determinado centro comercial la certificación de la resolución administrativa por la que insta la cancelación de la concesión administrativa por cumplimiento de una condición resolutoria impuesta en el pliego de condiciones, al haber incurrido la entidad concesionaria en situación legal de concurso voluntario de acreedores *"Como ha afirmado reiteradamente el Tribunal Supremo, así en su Sentencia de 29 de septiembre de 2009, constituye doctrina reiterada que en nuestro ordenamiento contractual administrativo el pliego de condiciones es la legislación del contrato para la contratista y para la administración contratante teniendo, por ende, fuerza de ley entre las partes. En el expediente que ha provocado este recurso resulta que se ha presentado en el Registro de la Propiedad el documento administrativo emanado por la Administración actuante del que resulta que, acreditada la situación legal de concurso de acreedores en que ha incurrido la entidad concesionaria, prevista como causa de resolución de la concesión tanto en la Ley como en el correspondiente pliego de condiciones, el órgano competente ha acordado la resolución del contrato y de los derechos y obligaciones de él derivados. Siendo dicho documento el normativamente previsto, habiendo tenido el titular registral la intervención legalmente establecida, habiéndose cumplido los trámites esenciales del procedimiento, incluido el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Galicia, y derivando de su contenido el título material de extinción del derecho inscrito, concurren los requisitos analizados para proceder a la cancelación en el Registro de la Propiedad, sin que sea dable exigir una documentación distinta a la que ha sido objeto de presentación y calificación"*

3.3 Armonización art. 210 y 82.5 de la Ley Hipotecaria

Como dijimos anteriormente, ambos artículos regulan supuestos distintos de cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias y se complementan. El último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone que *"a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca"*

En ninguno de los dos casos se necesita la tramitación de expediente de liberación para realizar la cancelación de condiciones resolutorias, hipotecas u otras garantías reales. Sin embargo, según M^a Elvira Afonso Rodríguez dice hay importantes diferencias entre ambos. Así, en cuanto a la legitimación activa para instar la cancelación, el artículo 82,5º de la Ley Hipotecaria la limita al titular registral de cualquier derecho sobre la finca gravada, mientras que el artículo 210 de la Ley Hipotecaria extiende la legitimación a cualquier interesado. También se diferencian en cuanto al ámbito de aplicación que el artículo 82.5º se limita a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado, mientras que el artículo 210 se refiere a condiciones resolutorias, hipotecas y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada. Además ambos preceptos tienen distinto fundamento, así el artículo 82.5 tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de acciones según la legislación civil aplicable, mientras el artículo 210 fija unos plazos propios (20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía), cuyo cómputo es estrictamente registral, por lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos. Por último, mientras el artículo 82.5 presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro, el artículo 210 presupone justo lo contrario, que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.⁵⁶

En este mismo sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de Octubre de 2018 en su fundamento de derecho segundo dispone que *"Debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.*

⁵⁶ AFONSO RODRIGUEZ. M^a.E., "El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes", en SANCHEZ JORDÁN, M^a.E.(Dir), ARRIETA SEVILLA, L.J.(Dir) Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018, págs.350-351

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (artículos 24 de la Constitución y 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Consecuencia de todo ello es que, ni el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, son aplicables a las condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio.

Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se produjo el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía»

Según dice textualmente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de noviembre de 2018: "Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210, regla octava, tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210, regla octava, de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone que: "(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)", mientras que el artículo 210, regla octava, presupone que no conste, al prevenir: «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210, regla octava, de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando

hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía"

En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 2019.

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2018 en su fundamento de derecho cuarto dispone que *"para que opera la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, a lo que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Es decir, en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintiún años de su fecha: los veinte años de la prescripción hipotecaria del art. 128 de la LH más el añadido por el citado párrafo 5º del art. 82"*

Con relación al citado artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus recientes Resoluciones de 10 de septiembre, 2 y 15 de octubre de 2019 dispone, en cuanto a la caducidad convencional del derecho de hipoteca, que sólo procederá la cancelación automática cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo manifiesto y nítido, no cuando es dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de hipoteca o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Analizando ambos artículos, Antonio Manuel de la Oliva concluye que "cualquier interesado podrá instar la cancelación de condiciones resolutorias a los 20 años cuando no sean en garantía de precio aplazado o cuando, siéndolo, no tengan fecha prevista para su pago íntegro. De igual modo cualquier interesado podrá instar la cancelación de las hipotecas a los 20 años desde el último asiento de reclamación del cumplimiento o a los 40 años desde el último asiento de titularidad. Por el contrario, cualquier titular registral podrá pedir la cancelación de las condiciones resolutorias a los 16 años si la condición lo es en garantía de precio aplazado y consta la fecha en que el pago debió producirse. De igual

modo podrá cualquier titular registral pedir la cancelación de las hipotecas a los 21 años contados desde la fecha del pago íntegro de la obligación garantizada"⁵⁷

El plazo de prescripción de acciones de 15 años ha sido reducido a 5 años con la reforma del artículo 1964 del Código Civil por la Ley de 5 de octubre de 2015 que dispone que "*Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que puede exigirse el cumplimiento de la obligación*" por lo que los 16 años se reducen a 6 años.

Por la remisión que la Disposición transitoria 5ª de la Ley 42/2015 de 5 de octubre hace al artículo 1939 del Código Civil que dispone que "la prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo". Así pues:

- Si la acción personal es exigible desde el 1 de enero de 2003, prescribe el 1 de enero de 2018
- Si la acción personal es exigible desde el 1 de enero de 2012, prescribe el 7 de octubre de 2020
- Si la acción personal es exigible desde el 1 de enero de 2018, prescribe el 1 de enero de 2021

Así pues, habrá una prescripción masiva el 7 de octubre de 2020, fecha en que prescribirán todas las acciones personales que pudieran haber sido ejercitadas antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015, que entró en vigor el 7 de octubre de 2015.

Aplicado lo anterior a lo dispuesto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, para cancelar condiciones resolutorias por caducidad, la exigencia de 16 años se mantendrá hasta el 7 de octubre de 2021. A partir de entonces, el plazo se reducirá a 6 años, incluso para las condiciones resolutorias inscritas con anterioridad a dicha Ley.

Por último, en cuanto a la cancelación por caducidad de la hipoteca solicitada por instancia por haber transcurrido los plazos establecidos en el art. 82.5 de la LH en el caso de que conste por nota al margen de la inscripción de hipoteca la expedición de certificación de cargas según las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo y 5 de julio del año 2018, dicha nota interrumpe la

⁵⁷ OLIVA IZQUIERDO. A.M., *La Nueva Coordinación Registro-Catastro*, Fundación Registral, Madrid, 2016, pág.210

prescripción de la acción siempre y cuando dicha nota sea posterior al vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, por lo que vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió, sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. Por el contrario, si la nota al margen de la inscripción de hipoteca se extiende cuando todavía no ha llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según el Registro, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente, por lo que en este caso no podrá cancelarse la inscripción de hipoteca hasta que transcurran veintiún años contados no desde la extensión de la nota marginal, sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

4. Conclusiones

I.- El expediente de liberación de cargas y gravámenes es un medio reconocido por los artículos 40 y 198 de la Ley Hipotecaria para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, mediante la cancelación de asientos que recogen derechos, cargas o gravámenes ya extinguidos.

II.- Hemos visto la evolución legislativa y jurisprudencial del expediente de liberación de cargas y gravámenes que en un primer momento se reguló en los artículos 209 y 210 de la Ley Hipotecaria y 309 a 311 del Reglamento Hipotecario como un expediente judicial contradictorio, hasta su regulación actual por el artículo 210 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015 en la que se han desjudicializado los tradicionalmente llamados expedientes de jurisdicción voluntaria dentro del objetivo global de la Ley 15/2015 de 2 de julio de Jurisdicción Voluntaria, sin mermar por ello los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva cuando algún interesado formula oposición expresa ante el Registrador que tramita el expediente, que siempre cabrá por vía del recurso.

A pesar de la dicción literal del artículo 210 entiendo que la iniciación del expediente corresponde no sólo al titular registral de la finca o derecho gravado sino a cualquier persona que tenga interés en la cancelación puesto que no ha sido derogado el artículo 309 del Reglamento Hipotecario que así lo establece. Además, aunque el artículo

210 sólo contempla la iniciación del expediente por el titular registral de la finca o derecho gravado, entiendo que deben entenderse incluidos los herederos del mismo.

III.- Se ha ampliado el objeto del expediente a las cargas y derechos que hayan quedado extinguidos no sólo por prescripción sino también por caducidad o no uso, aunque, a diferencia de la regulación anterior, no se enumeran los derechos susceptibles de cancelarse a través del expediente.

IV.- Se ha sustituido la competencia judicial por la competencia registral en la tramitación del expediente, y aunque el artículo 210 de la Ley Hipotecaria establece que el interesado debe manifestar en el escrito de iniciación bajo su responsabilidad que ha transcurrido el tiempo preciso para la prescripción, caducidad o no uso alegados, ello no impide que el Registrador deba de comprobar lo manifestado por el interesado realizando una calificación para saber si lo solicitado en la instancia presentada se corresponde con lo que ponen de manifiesto los libros registrales.

V.- Una vez citado personalmente o por edictos el titular registral de la carga o gravamen tiene un plazo de 15 días para comparecer, a diferencia de la regulación anterior en la que el plazo era de 10 días. Si el compareciente es el heredero del titular registral, el artículo 210 en su nueva redacción exige que presente e inscriba su título de adquisición de la carga como requisito previo para la posible oposición, lo cual me parece muy acertado porque así se está cumpliendo con el principio hipotecario de tracto sucesivo.

En este plazo si el citado comparece y consiente la cancelación solicitada el Registrador cancelará la carga o gravamen y lo hará constar en la nota de despacho de la instancia presentada. Se produce entonces el efecto recogido en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, que dispone que cancelado el asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

VI.- Si el citado comparece y se opone o no comparece se termina el procedimiento y queda expedita la vía judicial para que en sede judicial se decida sobre si procede o no la cancelación solicitada. Entiendo, sin embargo, que si no comparece el titular registral o sus herederos que han sido citados personalmente debería entenderse que hay un allanamiento tácito a la pretensión del actor y por tanto también en este caso debería cancelarse la carga o gravamen.

En caso de oposición o incomparecencia entiendo que no cabe recurso alguno pues son causas ajenas al juicio del Registrador. En cambio si cabrá recurso cuando de lo manifestado por el interesado y lo comprobado por el Registrador no resulta la

prescripción, caducidad o no uso alegados, del derecho, carga o gravamen cuya cancelación se solicita.

Siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluido el expediente.

VII.- Una de las novedades más importantes de la reforma es la cancelación por caducidad de ciertas inscripciones sin necesidad de expediente, bastando la solicitud de cualquier interesado en una instancia o en escritura pública con motivo de algún otro negocio inscribible; así pues, en estos casos, nunca se practicará la cancelación de oficio por el Registrador sino que su actuación viene determinada por el principio de rogación.

De entre los casos de cancelación sin expediente regulados en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria merece especial consideración el del párrafo segundo de la regla octava en relación con la cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria. De un análisis conjunto de ambos preceptos podemos deducir que:

- En cuanto a las hipotecas:

1. el titular registral puede pedir la cancelación a los 21 años si consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.

2. cualquier interesado puede pedir la cancelación a los 20 años desde la última reclamación si no consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro.

3. cualquier interesado puede pedir la cancelación a los 40 años desde la última inscripción de titularidad de la propia garantía si no consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro.

- En cuanto a las condiciones resolutorias:

1. el titular registral a los 16 años, si es en garantía del precio aplazado y consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada

2. cualquier interesado a los 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada

3. cualquier interesado a los 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía o respecto a las demás condiciones resolutorias.

Hemos visto que en todos estos casos, en base al principio de rogación, debe haber petición expresa del interesado para que el Registrador cancele. Sin embargo también hay

casos de solicitudes tácitas contempladas en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario que regula supuestos de cancelación que el Registrador practicará de oficio al expedir certificación o practicar algún asiento relativo a una finca pero referido siempre a asientos o derechos que hayan caducado como las menciones, derechos personales, anotaciones preventivas, notas marginales de afección al impuesto, inscripciones de hipotecas.

Considero, en definitiva, que la reforma ha sido muy positiva y en base a ella se va a poder limpiar el Registro de la Propiedad de una serie considerable de derechos, cargas y gravámenes extinguidos. Sobre todo ha sido muy conveniente la regulación prevista en la regla octava del artículo 210 ya que complementa la regulación que en materia de cancelación de asientos registrales preveía ya la Ley Hipotecaria como acabo de señalar.

5. Bibliografía y Otras Fuentes

5.1. Bibliografía

- AFONSO RODRIGUEZ María Elvira. *"El Expediente de Liberación Registral de Cargas o Gravámenes"*, en SANCHEZ JORDÁN, María Elena.(Dir), ARRIETA SEVILLA, Luis Javier(Dir) Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2018.
- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. Derecho Civil III Derecho de Bienes, Volumen Segundo Derechos reales en cosa ajena, Librería Bosch, Barcelona, 1977.
- ARANZADI INSIGNIS. Thomson Reuters.
- CAMY SANCHEZ-CAÑETE, Buenaventura. Comentarios a la Legislación Hipotecaria. vol. VI, Editorial Aranzadi, Pamplona.
- GARCIA GARCIA, José Manuel. La Finca Registral y el Catastro, inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016.
- GARCIA GARCIA, José Manuel, Legislación Hipotecaria y del Crédito Hipotecario Jurisprudencia y Comentarios. Tomo I, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019.
- MARTIN RUIZ, Abelardo. *"De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica"*, en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013.

- MARTIN RUIZ, Abelardo. "*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*", en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés.(Dir) Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016.
- MONTOYA MELGAR, Alfredo, Diccionario Jurídico, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016.
- OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel. La Nueva Coordinación Registro-Catastro, Fundación Registral, Madrid, 2016.
- ORDÁS ALONSO, Marta "*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*", en DOMINGUEZ LUELMO, Andrés(Dir). Comentarios a la Ley Hipotecaria, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019.
- ROCA SASTRE, Ramón Maria, ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis, BERNÀ i XIRGO. Joan. Derecho Hipotecario Tomo IV, Bosch 9ª Edición, Barcelona, 2008.

5.2. Jurisprudencia

5.2.1 Audiencias Provinciales

5.2.1.1 Sentencias

- Sentencia de 27 de enero de 1992 de la Audiencia Provincial de Granada
- Sentencia núm. 66/2000 de 25 de Febrero de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Castellón
- Sentencia núm. 401/2001 de 23 de Julio de la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Asturias
- Sentencia núm. 193/2002 de 4 de Marzo de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Granada
- Sentencia núm. 2160/2002 de 2 de Julio de 2002 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Cádiz
- Sentencia de la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid de 5 noviembre 2002
- Sentencia núm. 208/2004 de 1 abril de 2004 de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Alicante
- Sentencia núm. 206/2004 de 21 de junio de 2004 de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Girona

- Sentencia núm. 43/2006 de 9 Marzo de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Huelva
- Sentencia núm. 285/2006 de 15 de Junio de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares
- Sentencia núm. 336/2010 de 22 de junio de 2010 de la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid
- Sentencia núm. 262/2011 de 30 de Abril de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia
- Sentencia núm. 307/2011 de 6 de Julio de 2011 de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Girona
- Sentencia núm. 123/2013 de 26 de marzo de la Audiencia Provincial de Salamanca
- Sentencia núm. 3/2016 de 13 de enero de la Audiencia Provincial de Asturias
- Sentencia núm. 330/2016 de 14 de octubre de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares
- Sentencia núm. 224/2017 de 2 de mayo de la Audiencia Provincial de Barcelona

5.2.1.2. Autos

- Auto núm. 201/2002 de 19 de septiembre de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Málaga
- Auto núm. 163/2005 de 28 de septiembre de la Sección 17ª de la Audiencia Provincial de Barcelona
- Auto núm. 108/2010 de 17 de septiembre de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Asturias
- Auto núm. 147/2010 de 25 octubre de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Sevilla

5.2.2 Resoluciones de la DGRN

- Resolución de la DGRN de 26 de Noviembre de 2003
- Resolución de la DGRN de 15 de septiembre de 2006
- Resolución de la DGRN de 12 de febrero de 2014
- Resolución de la DGRN de 1 de julio de 2015
- Resolución de la DGRN de 26 de octubre de 2015

- Resolución de la DGRN de 2 de diciembre de 2015
- Resolución de la DGRN de 18 de mayo de 2016
- Resolución de la DGRN de 12 de enero de 2017
- Resolución de la DGRN de 11 de julio de 2017
- Resolución de la DGRN de 13 de octubre de 2017
- Resolución de la DGRN 12 de enero de 2018
- Resolución de la DGRN de 31 de enero de 2018
- Resolución de la DGRN de 10 de mayo de 2018
- Resolución de la DGRN de 21 de mayo de 2018
- Resolución de la DGRN de 5 de julio del año 2018
- Resolución de la DGRN de 25 de octubre de 2018
- Resolución de la DGRN de 8 de noviembre de 2018
- Resolución de la DGRN de 6 de febrero de 2019
- Resolución de la DGRN de 10 de septiembre de 2019
- Resolución de la DGRN de 2 de octubre de 2019
- Resolución de la DGRN de 15 de octubre de 2019

5.3 Otros Documentos

- Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861
- Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869
- Código Civil de 24 de julio de 1889 y sus sucesivas reformas.
- Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1909
- Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946
- Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947.
- Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.
- Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2 de julio de 2015