



Paloma Angulo Pozuelo

Especialista en Derecho Inmobiliario y Urbanístico. Socia  
Directora de [A]CODE Abogados



---

## La cancelación de la carga hipotecaria por caducidad

La hipoteca, recordemos, es:

- Un **derecho real**.
- De **carácter accesorio**, sin sustantividad propia, sino nacido para garantizar el cumplimiento de la obligación para cuya garantía se constituye.
- De **constitución registral**, existiendo una vinculación de su subsistencia con su inscripción en el Registro de la Propiedad, de tal forma que no se extingue, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona (artículo 76 de la [Ley Hipotecaria](#)).

Por tanto, la **hipoteca**, en cuanto derecho real accesorio constituido en garantía del cumplimiento de la obligación garantizada, ha de seguir la suerte de la propia obligación principal, de tal manera que, si se procediera al pago de la obligación garantizada, la hipoteca perdería su razón de ser.

Sin embargo, aun cuando se pudiera considerar extinguida la hipoteca al haberse extinguido, por pago, la obligación garantizada, ello no significa que la hipoteca se haya cancelado; **extinción y cancelación no son lo mismo**.

A pesar de la extinción de la obligación principal, di

SUSCRÍBETE >

para una conversión completa a PDF |