



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 31 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca.

(BOE de 23 de septiembre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Hipoteca cambiaria. Cancelación. Confusión de derechos o consolidación del dominio. Pago de la deuda por dación. La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por la Ley Hipotecaria. En estas hipotecas, a diferencia de lo que sucede en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues éste no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro. Asimismo el régimen de dicho derecho real está condicionado por el régimen del crédito cambiario, es decir por la legislación especial que lo regula, si bien esa vinculación no puede llevarse al extremo de impedir la aplicación a la hipoteca, como garantía extracambiaria, de una configuración jurídica acorde a los principios reguladores de la legislación hipotecaria, por lo tanto no cabe en nuestro sistema mantener la hipoteca en garantía de letras de cambio que permanecen en manos de su acreedor, por cuanto se vulneraría flagrantemente la prohibición general de la hipoteca de propietario. Es admisible el pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una sola o varias de las letras, pero siempre y cuando se prevea que al interponer la demanda, el actor aporte las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas. A la misma conclusión debe llegarse en el caso de la dación. Si bien en el caso de este expediente dicha salvedad no consta en la inscripción, resultan aplicables por analogía a las hipotecas cambiarias las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador, en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquéllas, de modo que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. El hecho de que la cancelación automática se produzca por prescripción legal, no implica que sea practicable de oficio por el registrador, de hecho son excepcionales las cancelaciones que pueden practicarse sin intervención del titular de la finca o de otros derechos inscritos sobre ella a quienes dicha cancelación interese, aunque ésta consista en una mera solicitud a efectos de que el registrador conozca y compruebe el cumplimiento del presupuesto legal que provoca la extinción del derecho a cancelar.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.857.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 82, 104, 128, 153 bis, 154 y 156.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 190 y 211.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por don J. M. S. G. y doña M. I. G. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 1, don Francisco Germán Taboada Tejerizo, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 3 de marzo de 2014 por don J. M. S. G. y doña M. I. G. C. se solicita la cancelación por confusión de derechos de una hipoteca en garantía de una deuda reconocida frente a don J. L. R. C. por importe de 30.692, 37 euros representada mediante 60 letras de cambio libradas el 13 de enero de 1995 por importe cada una de ella de 511,54 euros y con vencimiento mensual desde el mes de marzo de 1995 hasta el mes de febrero del año 2000, ambos inclusive, cuya clase, serie y número constan debidamente consignadas en la inscripción sexta de hipoteca cuya cancelación se pretende.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente calificación: «(...) Hechos: I. En la instancia presentada, se solicita que en cuanto a la vivienda sita en Granada (...) registral 43.607,- se practique la cancelación por confusión de derechos de una hipoteca constituida por su inscripción sexta por los anteriores titulares de la finca don J. R. J. casado con doña C. G. C. en garantía de una deuda solidariamente reconocida frente a don J. L. R. C., por importe de 5.106.780 pesetas – 30.692,37 euros–, que fueron representadas mediante sesenta letras de cambio aceptadas por el Sr. J. R. J. y esposa, libradas el día 13 de enero de 1995, por importe cada una de ellas de 85.113 pesetas –511,54 euros–, con vencimiento todos los días 28 de los meses comprendidos entre el mes de marzo de 1995 y el mes de Febrero del año 2000 ambos inclusive y domiciliadas en el Banco de Andalucía, Oficina Principal de Granada, (...) y cuya clases, series y números constan consignadas debidamente. Todo ello según resulta de la inscripción sexta de hipoteca de fecha 9 de marzo de 1995, obrante al folio 211 del Libro 1.080, Tomo 1.745, que quedó constituida a favor de don J. L. R. C. o a favor de los tenedores presentes o futuros de las letras de cambio relacionadas. Y según resulta de la inscripción octava de dicha finca, de fecha 30 de septiembre de 1997, obrante al folio 212 del citado Libro y Tomo, los esposos deudores, don J. R. J. casado con doña C. G. C. al haber incumplido el pago de las letras correspondientes a los vencimientos de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 1996 y la de enero y febrero de 1997, procedieron a adjudicar la citada finca en pago de deuda, por un importe de 5.106.780 pesetas, al tenedor de dichas letras don J. L. R. C., con DNI número (...), a cuyo favor quedó inscrita la finca con carácter privativo, todo ello mediante la escritura otorgada ante el Notario que fue de Granada don Francisco Carpió Mateos el día 25 de marzo de 1997, número 798 de su Protocolo. La cancelación por confusión de derechos de la mencionada hipoteca se solicita por los esposos don J. M. S. G. y doña M. I. G. C., como actuales titulares de la finca, en virtud de la adjudicación judicial ordenada en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales sobre ejecución de costas -juicio verbal de desahucio número 2165/08 tramitado contra don J. L. R. C., a instancias de «Puertas Melero, S.A.», en el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Granada, con el número 1179/2009 –en el que previa práctica de la anotación preventiva de embargo letra C de la finca de fecha 14 de julio de 2009, de la que con fecha 23 de diciembre de 2009 se expidió la certificación para el proceso de ejecución–, se tramitó la ejecución en la que con fecha 7 de Febrero de 2012 se dictó decreto de aprobación de remate a favor del Sr. S. G. y por Decreto firme de 20 de febrero de 2012 fue

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

aprobada la adjudicación del bien embargado a dicho señor, todo ello según resulta de la inscripción décima de fecha 18 de octubre de 2012, obrante al folio 146 del Libro 1377, Tomo 2042. II. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes Fundamentos de Derecho I. Las firmas de la instancia deben venir legitimadas notarialmente o bien la instancia debe ser ratificada ante el Registrador, como requisito de identificación de los firmantes de la misma. Por analogía del art. 216 del Reglamento Hipotecario. II. La genuina confusión de derechos de los arts. 1.156 y 1.192 a 1.194 del Código Civil nunca se ha dado, ya que nunca han coincidido en don J. L. R. C., la condición de acreedor del débito garantizado con la hipoteca cuya cancelación se pretende y de deudor del mismo, pues tal débito se extinguió por dación en pago. Ningún acreedor que se adjudique en pago de la deuda perseguida el bien hipotecado en su garantía está asumiendo tal deuda. No se aprecia, por tanto, producida una auténtica confusión en la obligación garantizada con la hipoteca de la inscripción 6ª, en el sentido que la doctrina da al término confusión entendida como conjunción o confluencia en un solo sujeto o patrimonio de los polos activo y pasivo de una relación obligatoria. Y, por otra parte, en cuanto a la consolidación –que no confusión– que se afirma producida entre el derecho real limitado de hipoteca y el dominio que, registralmente, tuvo el acreedor hipotecario según la inscripción octava de dación en pago antes citada: Ni existe un precepto jurídico positivo que expresamente la proclame como causa de extinción de dicho derecho real limitado de garantía (a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, con el derecho real de usufructo –art. 513.3 CC– o con el derecho real de servidumbre –art. 546.1.1 del propio Código–), y al contrario en ordenamientos no muy distantes del nuestro se reconoce y admite sin problemas la llamada «hipoteca del propietario»; ni por otro lado, esa confluencia de titularidades reales en un solo sujeto conduce a nada distinto de un mero «aletargamiento» del derecho real pretendidamente consolidado, el cual «revive» en toda su plenitud, cuando vuelven a disociarse las titularidades coyunturalmente fundidas. Conviene reiterar que la confusión de derechos es referida a la reunión, en un mismo sujeto, de la titularidad activa y pasiva de una relación obligatoria, lo que extingue la obligación. Por el contrario, la consolidación es referida a la coincidencia, en el mismo titular, como sujeto activo de dos o más derechos, uno de los cuales extingue a los demás por contener implícitas su facultades y cumplir así de manera más amplia su razón de ser jurídica o económica; o unificado en el mismo titular con los derechos de los que éste ya era sujeto pierde su razón de ser autónoma pasando a formar con ellos un derecho nuevo que encierra o contiene en sí la suma de las facultades englobadas en los otros derechos que se «extinguen». Como se ve, el efecto de la consolidación no es nunca una extinción del derecho, sino la integración de sus facultades en otro más amplio que ya contiene, o la aparición de un derecho nuevo, con nombre propio que las engloba. Es evidente que no se produce coincidencia de titularidad activa y pasiva de la obligación garantizada con la hipoteca en ninguno de los sujetos intervinientes. Desde luego, hay dominio de la finca a favor del Sr. R. C. y hay titularidad de la hipoteca, pero ello no implica necesariamente la extinción automática por consolidación de la garantía; pues presupuesto ineludible de esta conclusión sería la identidad de los fundamentos jurídicos y económicos de uno y otro derecho real, que permitiera entender integradas en el patrimonio de dicho señor, por virtud del dominio adquirido, las facultades que como acreedor hipotecario tiene, las cuales quedarían subsumidas en aquél sin derivar de ello perjuicio alguno para el citado señor, pues la extinción que se opera por consolidación no es rigurosamente tal, sino una más racional ordenación jurídica de las facultades sobre la cosa que, bajo otro «nomen iuris», permanecen intactas. Así que, sustantivamente, no se produce como consecuencia de la confusión subjetiva de titularidades activas, la extinción sustantiva del



www.civil-mercantil.com

derecho de hipoteca y tampoco se dan los requisitos formales-registrales para que ese pretendido efecto extintivo tuviera su adecuado reflejo tabular, por medio del asiento de cancelación de la hipoteca de la inscripción sexta. III. Tratándose de una hipoteca cambiaría la que se quiere cancelar, no se acredita la inutilización de todas las cambiales como reiteradamente exige para la cancelación de estas hipotecas el art. 156 de la Ley Hipotecaria. Tal inutilización tampoco consta en la inscripción de la adquisición del dominio de la finca hipotecada, por título de dación en pago de deuda, a favor del acreedor hipotecario. Acuerdo: deniego la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos solicitada, al considerar insubsanable el defecto señalado en el precedente fundamento de derecho segundo. En consecuencia (...) Granada a 16 de abril de 2014. El registrador (firma ilegible): (Fdo. Don Francisco-Germán Taboada Tejerizo.)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. G. y doña M. I. G. C., interponen recurso mediante escrito de fecha 18 de mayo de 2014, en el que resumidamente alegan: Que la cancelación no se solicita por confusión de derechos sino por consolidación de derechos, que son términos que aunque en ocasiones se utilizan como sinónimos, es conveniente matizar en este caso. La consolidación se produce en los derechos reales cuando concurren en la misma persona la titularidad del derecho real pleno, propiedad, y un derecho real limitado, hipoteca, extinguiéndose esta última, siendo esta consolidación plena y definitiva. Los deudores don J. I. J. y doña C. G. C., al incumplir el pago de determinadas letras de cambio, procedieron a adjudicar la finca en pago de la deuda al tenedor de dichas letras, don J. L. R. C., que adquirió el pleno dominio del inmueble no pudiendo surtir efectos las letras y quedando inutilizadas al estar ya pagada la deuda que contenían y además, como dice el propio registrador, la transmisión se produce a favor del tenedor de las letras con lo cual es imposible la existencia de un tenedor posterior. Extinguida la obligación la garantía hipotecaria queda así mismo extinguida. También se contradice, a juicio de los recurrentes, el registrador cuando afirma que la consolidación no produce la extinción del derecho, sino su integración. La definición de integración es la acción y efecto de integrar y la definición de integrar es constituir un todo y completar un todo con las partes que faltan, por lo tanto, al integrarse la hipoteca en el dominio, se produce su extinción. Según la propia nota de calificación, hay dominio de la finca a favor de don J. L. R. C. y hay titularidad de la hipoteca, lo cual confirma que concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno y la hipoteca, extinguiéndose esta última y perjudicando a cualquiera esta integración. Continúan los recurrentes exponiendo los fundamentos de Derecho que a su juicio apoyan su solicitud, señalando la reiterada jurisprudencia, doctrina y normativa legal sobre la consolidación de los derechos reales como causa de extinción de los mismos, afirmando que la consolidación como causa de extinción está recogida en el Código Civil en diversos artículos: así el 513.3 referido al usufructo, el 546.1 relativo a servidumbres, el 528 en cuanto al derecho de uso y habitación. Así mismo, la prohibición de que el acreedor se apropie de la cosa hipotecada o pignorada, artículo 1859 Código Civil, hace incompatible la reunión en un sujeto de las posiciones de acreedor hipotecario o pignoraticio con la del dueño de la cosa dada en garantía. Reproduce la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2007, la de la Audiencia Provincial de Valladolid de 7 de junio de 2010 y la Audiencia Provincial de Zaragoza de 12 de septiembre de 2012. Por último, alegan que no cabe duda de que si hay consolidación y es definitiva, y en este caso se ha producido durante diecisiete años, el Registro debería haber procedido automáticamente a la cancelación de la inscripción de hipoteca conforme al artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria. La Dirección General de los Registros y del Notariado se pronuncia a favor de la confusión como presupuesto de la cancelación automática en numerosas ocasiones, por



www.civil-mercantil.com

ejemplo en las Resoluciones de 19 de julio de 1893, 14 de diciembre de 1899 y 19 de enero de 1914. Si no se practica así, habrá que acudir al artículo 190 del Reglamento Hipotecario, que exige la solicitud del interesado para cancelar los asientos cuyos derechos se han extinguido por consolidación, pero el hecho de que la cancelación deba ser rogada no quiere decir que no se pueda incluir dentro de las llamadas cancelaciones automáticas. Continúa refiriéndose a la forma en que debe practicarse la cancelación, reproduciendo el artículo 190 del Reglamento Hipotecario. Sobre la letra de cambio, afirman los recurrentes, que si el vencimiento de la última se produjo el día 28 de febrero del año 2000 y debió ser presentada para su pago dentro de los ocho días siguientes, esto es, hasta el 9 de marzo del año 2010 y la prescripción de la acción cambiaria directa es de tres años, han pasado once años desde el último día en que se pudo ejercitar la acción para exigir el cumplimiento de la obligación representada por las letras. Continúa explicando el funcionamiento de la acción cambiaria. Concluyen, asegurando que el asiento de hipoteca conculca el principio de legitimación registral, ya que no es posible seguir presumiendo que la hipoteca inscrita existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Por todo lo anterior, solicitan la revocación de la calificación.

IV

Don Francisco Germán Taboada Tejerizo, registrador de la Propiedad de Granada número 1, emite su informe confirmando íntegramente la nota de calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 del Código Civil; 82, 104, 128, 153 bis, 154 y 156 de la Ley Hipotecaria; 190 y 211 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 1988, 5 de noviembre de 1990, 17 de enero de 1994, 17 de septiembre de 1996, 14 de enero y 5 de noviembre de 1999, 25 de mayo de 2001, 17 de enero y 8 de junio de 2002 y 9 de septiembre de 2013, relativas a la hipoteca de propietario, y de 15 de enero de 1991, 25 de marzo de 1999, 15 de febrero de 2006, 20 de noviembre de 2007, 5 de abril de 2008, 27 de abril y 1 de agosto de 2012 y 31 de enero de 2013, relativas a la cancelación de hipotecas cambiarias.

1. En cuanto al primer defecto de la nota de calificación, al recurso se acompaña copia de la instancia calificada con las firmas legitimadas notarialmente con objeto de subsanarlo, por lo que únicamente se discute en el presente expediente la posibilidad de cancelar determinada hipoteca cambiaria por confusión de derechos o por consolidación del dominio.

2. Son datos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso los siguientes:

- La finca registral 43.607, se encuentra gravada con una hipoteca constituida por su inscripción sexta por los anteriores titulares de la finca don J. R. J. casado con doña C. G. C. en garantía de una deuda solidariamente reconocida frente a don J. L. R. C., por importe de 5.106.780 pesetas –30.692,37 euros–, que fueron representadas mediante sesenta letras de cambio aceptadas por don J. R. J. y su esposa, libradas el día 13 de enero de 1995, con vencimiento todos los días 28 de los meses comprendidos entre el mes de marzo de 1995 y el mes de febrero del año 2000 ambos inclusive, cuya clases, series y números constan consignadas debidamente. Dicha hipoteca quedó constituida a favor de don J. L. R. C. o a favor de los tenedores presentes o futuros de las letras de cambio relacionadas.



www.civil-mercantil.com

- Según resulta de la inscripción 8ª de dicha finca, los esposos deudores, don J. R. J. casado con doña C. G. C. al haber incumplido el pago de las letras correspondientes a los vencimientos de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 1996 y la de enero y febrero de 1997, procedieron a adjudicar la citada finca en pago de deuda, por un importe de 5.106.780 pesetas –30.692,37 euros–, al tenedor de dichas letras don J. L. R. C., a cuyo favor quedó inscrita la finca con carácter privativo, todo ello mediante la correspondiente escritura pública.

- Ahora, mediante instancia suscrita por los esposos don J. M. S. G. y doña M. I. G. C., como actuales titulares de la finca en virtud de la adjudicación judicial, se solicita la cancelación por confusión de derechos, ya que en su día el acreedor hipotecario fue titular de la finca gravada con la citada hipoteca.

3. Entrando en el punto segundo de la nota de calificación, hay que tener en cuenta que la dación en pago, se pactó con efectos de extinción de la obligación, tal y como se reflejó en la inscripción 8ª, por lo que, sin perjuicio de entrar más adelante en esta cuestión, el acreedor recibió la finca en concepto de pago. Por lo tanto, como afirma el registrador en su nota, nunca se ha producido en el supuesto de hecho de este expediente la genuina confusión de derechos a que se refieren los artículos 1156 y 1192 a 1194 del Código Civil, ya que nunca han coincidido en la persona de don J. L. R. C. la condición de acreedor del débito garantizado por la hipoteca cuya cancelación se pretende y de deudor del mismo débito, al extinguirse este por efecto de la propia dación.

Distinta es la cuestión de la consolidación producida entre el derecho real de hipoteca y el dominio. Así como la confusión es el modo de extinción de la obligación completa –crédito y deuda– por la concurrencia en la misma persona de las titularidades activa y pasiva, la consolidación es un modo de extinguir el derecho real limitativo del dominio cuando concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno –propiedad– y del derecho real limitativo, que produce la extinción de este último. Así la define el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de mayo de 2007 a que hace referencia el recurrente. Bien es cierto que el supuesto de hecho a que se refiere tal Sentencia no es una hipoteca cambiaria, pero sí le es aplicable la extinción por consolidación como consecuencia del principio de accesoriedad predicable de todas las clases de hipotecas aun cuando lo sea con diferente intensidad.

No es admisible el argumento del registrador referente al mero aletargamiento del derecho real durante el tiempo en que coinciden la titularidad de la propiedad y la hipoteca, ni puede admitirse que el derecho real reviva cuando vuelvan a disociarse las titularidades. Accesorio como es la hipoteca en cuanto nace en garantía de una obligación ya sea de importe determinado o máximo, con la que se transmite y extingue, no puede existir la hipoteca sin crédito o de propietario, a modo de reserva de rango, para poder ser aplicada a cualquier otro crédito distinto del inicial, de forma que extinguida la obligación actual, su futura existencia dependa absoluta y exclusivamente de la voluntad del hipotecante.

La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por el artículo 154 de la Ley Hipotecaria. En estas hipotecas, a diferencia de lo que sucede en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues éste no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento, «sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro» (artículo 150 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo el régimen de dicho derecho real está condicionado por el régimen del crédito cambiario, es decir por la legislación especial que lo regula, si bien esa vinculación no puede llevarse al extremo de impedir la aplicación a la hipoteca, como garantía extracambiaria, de una configuración jurídica acorde a los principios reguladores de la legislación hipotecaria,



www.civil-mercantil.com

por lo tanto no cabe en nuestro sistema mantener la hipoteca en garantía de letras de cambio que permanecen en manos de su acreedor, por cuanto se vulneraría flagrantemente la prohibición general de la hipoteca de propietario antes expresada.

Como se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 26 de noviembre de 2013, aunque el derecho de hipoteca goza de la protección de la fe pública registral conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no puede afirmarse lo mismo respecto de la existencia y vitalidad del crédito cambiario, cuyo titular no podrá apoyarse en lo que publique el Registro sino que deberá atenerse a lo que resulte de la propia vida de la cambial. Por tanto, en este tipo de hipotecas, su accesoriadad respecto del crédito garantizado es mucho mayor que en la hipoteca ordinaria, lo que determina que sea en la misma letra de cambio donde gravita, con sus formalidades y rigideces, la prueba y consistencia del crédito cambiario.

La reserva de rango que implica la llamada hipoteca de propietario ni siquiera es admisible en la hipoteca de máximo o en garantía de obligación futura, y si bien la especial configuración de las llamadas hipotecas globales o flotantes, admitidas al amparo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, implica una flexibilización mayor de los principios de accesoriadad y determinación registral, ello no puede llevarse al límite de considerarlas meras garantías desvinculadas de las obligaciones aseguradas, aun cuando estas sean diferentes e indeterminadas y aunque el acreedor pueda realizar el inmueble por la total responsabilidad hipotecaria en pago de algunas o alguna de ellas, pues siempre es necesaria la existencia de un acto jurídico básico que las origine y a la postre será en el momento de la ejecución cuando quede definitivamente determinada la obligación u obligaciones garantizadas a cuyo cumplimiento ha quedado finalmente vinculada la hipoteca.

4. Ahora bien, sentado lo anterior, hay que analizar la posibilidad de cancelación, en este caso, de la hipoteca cambiaria por el hecho de haberse producido el pago de la deuda por dación en los términos que resultan de los asientos del Registro.

En la inscripción sexta constitutiva de la hipoteca consta inscrita la cláusula cuarta, relativa al vencimiento anticipado, entre cuyas causas figura el incumplimiento de las obligaciones contraídas y muy especialmente la relativa al pago a su vencimiento del importe de las letras de cambio, en cuyo caso, la parte acreedora podrá dar por vencida la totalidad de la deuda, sin necesidad de aviso o requerimiento previo a la deudora.

Según consta en la inscripción 8ª de la finca hipotecada, los deudores haciendo uso de la facultad contemplada en la citada cláusula cuarta de la hipoteca adjudican la finca al tenedor de las letras impagadas correspondientes a los vencimientos de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 1996 y la de enero y febrero de 1997. No consta en la inscripción citada la inutilización de los citados cambiales ni que el tenedor lo fuera del resto de las letras, antes bien se hace referencia expresa a «dichas letras» (las impagadas).

Es doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 31 de octubre de 1978 y 23 de octubre de 1981) la admisión del pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una sola o varias de las letras, pero siempre y cuando se prevea que al, interponer la demanda, el actor aporte las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas.

A la misma conclusión debe llegarse en el caso de la dación. Si bien en el caso de este expediente dicha salvedad no consta en la inscripción, resultan aplicables por analogía a las hipotecas cambiarias las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (artículos 154 a 156 de la Ley Hipotecaria), en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquéllas, de modo que es reiterada la doctrina de esta dirección en el sentido de que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere.



www.civil-mercantil.com

En el caso de este expediente había múltiples letras posteriores a las que dieron motivo a la dación, las que tenían fecha de vencimiento desde marzo de 1997 a febrero de 2000. No consta la inutilización ni de los títulos impagados ni de los posteriores. Por lo tanto, no cabe la cancelación en base a la dación en pago efectuada, cancelación que por otra parte no se produjo en el momento de su inscripción.

5. Por otro lado, son erróneos los argumentos de los recurrentes relativos a la aplicación del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria. Confunden, como dice el registrador en su informe, la posibilidad de cancelación sin consentimiento del titular registral, con la actuación directa del registrador, que en este caso sería totalmente improcedente.

El hecho de que la cancelación automática se produzca por prescripción legal, no implica que sea practicable de oficio por el registrador, de hecho son excepcionales las cancelaciones que pueden practicarse sin intervención del titular de la finca o de otros derechos inscritos sobre ella a quienes dicha cancelación interese, aunque ésta consista en una mera solicitud a efectos de que el registrador conozca y compruebe el cumplimiento del presupuesto legal que provoca la extinción del derecho a cancelar y así el propio artículo 190 del Reglamento Hipotecario, a que hacen referencia los recurrentes, dice textualmente que el registrador practicara la cancelación, «a solicitud del interesado».

6. Por último, hacen referencia los recurrentes a la cancelación por transcurso de los plazos de prescripción, sostienen que, como el artículo 88 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, cambiaria y del cheque, fija un plazo de tres años contados desde el vencimiento y este plazo ha pasado, la extinción por prescripción afecta a la hipoteca y el asiento relativo a ésta se puede cancelar directamente. Pero hay que distinguir la prescripción de la acción cambiaria, de la prescripción de la acción hipotecaria, aplicable a la garantía real constituida, por el transcurso del plazo de veinte años previsto en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria.

En cualquier caso, como ha sostenido reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el registrador, los registradores no tienen atribuciones ni medios para resolver todo aquello que se refiere al cómputo del tiempo necesario para la prescripción, su interrupción y sus efectos, dado que todas éstas son cuestiones que se deben plantear judicialmente.

Pero además una cosa es la extinción de la acción y otra la posibilidad de cancelar el asiento respectivo.

En el ámbito registral, la Ley prevé unos procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, cómo es el caso, por ejemplo, de lo previsto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca hipotecada, una vez ha pasado el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de las mencionadas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado en el tiempo de la constitución; a este plazo, según determina este mismo precepto, se le ha de añadir un año más durante el cual no resulte del registro que las garantías han sido renovadas, la prescripción interrumpida o la hipoteca ejecutada.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, no obstante declarar nulo el artículo 177 del Reglamento Hipotecario por no respetar los plazos de prescripción de las acciones en los territorios con legislación civil propia, dice expresamente en su fundamento de Derecho 17: «La justificación de la cancelación por caducidad de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado, a que se refiere el artículo 11 de la Ley, y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, está en que se puede pedir sólo cuando hayan transcurrido los plazos de prescripción extintiva de

DEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

ambos derechos conforme a lo dispuesto en el Código Civil, es decir quince años para la condición resolutoria, como acción personal que es, y veinte para la hipotecaria (artículo 1964 del Código Civil), contado en ambos casos desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro».

No cumpliéndose pues en este caso dichos plazos, tampoco resulta cancelable por caducidad el asiento de hipoteca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 31 de julio de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.