

MINISTERIO DE JUSTICIA

20223 *RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Jávea frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Jávea a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 15 de marzo de 2006 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio número 901040000000177919, seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don C. J. C., se ordenó la anotación preventiva de embargo de la mitad indivisa que le corresponde sobre determinada finca. En dicho mandamiento consta que la providencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña M. C. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad francesa don C. J. C. y doña M. C., para su comunidad de bienes, con sujeción a la legislación de su país. No se especifican cuotas.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 15 de marzo de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la anotación preventiva del embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 18.794, al folio 64 del tomo 1.306, libro 375 de Jávea, inscrita a favor de don Claude Javier C. y su esposa doña Margarita C., nacida Iniesta, de nacionalidad francesa, para su comunidad de bienes, con sujeción a la legislación de su país (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), por los siguientes defectos: No consta en el expediente que se haya dirigido contra la esposa del sujeto pasivo doña Margarita C., nacida Iniesta, no siendo suficiente la mera notificación a ésta de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español (artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, y 23 de noviembre de 2002). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 322.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrado que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido.—Jávea, a 17 de marzo de 2006.—El Registrador. Firma ilegible.

III

Doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: Que hay que entender que la finca está inscrita pro indiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3 del Código Civil, considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de

éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva litisconsorcial en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

IV

El 28 de abril de 2006, el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad francesa. La finca aparece inscrita a favor de los cónyuges «para su comunidad de bienes, con sujeción a la legislación de su país». No se especifica en la inscripción cuota alguna de los dos partícipes.

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la mitad indivisa perteneciente al marido de la finca anteriormente expresada. El Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita pro indiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Por fundadas que sean las afirmaciones de imprecisión de la inscripción, es lo cierto que es indiferente dilucidar si está inscrita en copropiedad por mitades indivisas o en comunidad germánica, ya que, aunque estuviera inscrita por mitades indivisas, cada una de las mismas estaría inscrita en dicho régimen de comunidad, que es el régimen matrimonial que figura en la inscripción. En consecuencia, habrán de aplicarse las normas que la legislación francesa establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables del derecho francés, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, la entidad embargante se verá beneficiada, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 10 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20224 *RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 1, a inscribir una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña María Ángel Rodríguez Llopis en representación de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada n.º 1, don José Quesada Segura, a inscribir una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

El 16 de mayo de 2005, el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Granada dictó un mandamiento en virtud del cual se ordenó anotar el embargo de una finca en un procedimiento dirigido contra don Manuel B. A.

II

El anterior mandamiento fue presentado en el Registro de la Propiedad. Hallándose la finca inscrita a nombre de una entidad distinta del demandado, que es el anterior titular de la finca y que había interpuesto una demanda de tercería de dominio con la finalidad de anular la vigente a favor de la citada entidad, demanda que había sido en su día anotada y cuyo asiento había posteriormente caducado y, en consecuencia, sido cancelado, el actor acompañó al mandamiento fotocopia del allanamiento de la actual titular registral a la demanda de tercería de dominio interpuesta por el anterior titular, ahora demandado y contra quien se dirige el embargo. A la vista de todo ello, el Registrador calificó: «Hechos: I. El día 13 de octubre pasado, bajo el asiento de presentación número 2.994 del Diario 50, fue presentado el mandamiento referido en el encabezamiento, cuya vigencia fue prorrogada según se ha relacionado anteriormente. II. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 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 esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho: Se ordena la anotación preventiva de embargo [sobre] la finca registral número 29.674, antes finca 22.042, inscrita al folio 160 del Libro 1. 217, Tomo 1.882 de éste Registro, como propiedad del demandado don Manuel B. A., en virtud del procedimiento Ejecutivo tramitado con el número 98/1993 negociado 08 en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Granada, a instancias del “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.”. Se acompaña instancia suscrita en Granada el día 13 de octubre de 2005 por la Procuradora doña María Ángel Rodríguez Llopis en la que solicita la práctica de la anotación preventiva de embargo ordenada, en base al procedimiento tramitado en el juicio declarativo de menor cuantía tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Granada, con el número 406/2000 a instancias del demandado don Manuel B. A. y esposa doña Amalia S. G., contra las entidades “F., S. L.”, “U” y contra don Francisco G. O. y doña Mercedes P. Á., con la pretensión esencial de obtener declaración de pertenecer la finca embargada –registral 29.674 antes finca 22.042– que se corresponde con el piso segundo letra B del edificio sito en calle D. A. número 12 de Granada a la exclusiva propiedad del demandado Señor B. y esposa, en cuyo procedimiento resulta que las entidades “U” y “F., S. L.” se allanaron a las pretensiones deducidas en la demanda mediante escritos de fechas 13 de octubre de 2000 y 12 de mayo de 2003. Se adjuntan a la instancia fotocopias de: los escritos de allanamiento de las dos citadas entidades; del mandamiento librado por el citado Juzgado en el que se tramitan los Autos 406/00 en el que se ordenó la anotación de demanda sobre la finca relacionada; fotocopia de la diligencia de fecha 16 de Mayo de 2005 dictada en dicho procedimiento por el que se interpuso recurso de apelación contra el Auto dictado el 28 de marzo de 2005 en dichos Autos y de otras dos diligencias dictadas en igual procedimiento. Y fotocopias de la diligencia negativa de emplazamiento de los codemandados don Francisco G. O. y doña Mercedes P. Á.; en base a dicho procedimiento número 406/2000 se practicó sobre la finca objeto del embargo, registral hoy número 29.674, la anotación de demanda letra D de fecha 16 de octubre de 2000 –que consta cancelada por caducidad–, al haber transcurrido los cuatro años de su vigencia, conforme a lo establecido en el art. 86 Ley Hipotecaria. En el Registro, la citada finca consta inscrita en la actualidad a favor de la entidad “F., S. L.”, por título de adjudicación en subasta judicial en virtud del procedimiento de Juicio Ejecutivo tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número once de Granada, con el número 1.073/94, a instancias de la entidad “U” contra el anterior titular de la finca, don Francisco G. O. y su esposa doña Mercedes P. Á., en cuyo procedimiento, –en el que se practicó la anotación de embargo letra A de la finca–, por Auto dictado por don Francisco Sánchez Gálvez, Magistrado Juez del citado Juzgado el día 18 de febrero de 1.999, fue aprobado el remate de la finca a favor de la entidad “F., S. L.”, según resulta de la inscripción 4.ª, de fecha 9 de junio de 1999, habiéndose cancelado previamente la inscripción 2.ª de compra-venta a favor del ahora demandado don Manuel B. A. y su esposa doña Amalia S. G., según resulta de la anotación C-inscripción 3.ª de fecha 9 de Junio de 1999, ambas obrantes al folio 160, del Libro 1.217, Tomo 1.882, quien adquirió la finca por compra a don Francisco G. O. y su esposa, mediante la escritura otorgada ante el Notario que fue de Granada don José Martínez del Mármol y Oria el 8 de junio de 1982, cuya copia motivó la citada inscripción 2.ª de la finca bajo su actual numeración de fecha 12 de mayo de 1998. Siendo por tanto dicha entidad titular persona distinta de la deudora, contra la que no se tramita el procedimiento. Acuerdo: Deniego la anotación preventiva de embargo ordenada, al constar la finca inscrita a favor de entidad distinta del demandado, contra la que no se tramita el procedimiento, en razón a los fundamentos de derecho antes expresados, de conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del

asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del documento como al Notario autorizante del mismo. (.). Granada a 15 de marzo de 2006.–El Registrador. Fdo. Don José Quesada Segura».

III

Doña María Ángel Rodríguez Llopis, en representación de la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.», recurrió la anterior calificación y alegó: 1. Las Resoluciones de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002 declaran procedente la anotación preventiva de embargo si existe la posibilidad de que renazca la titularidad anterior considerando por ello lógico que se pueda practicar la anotación de embargo para el caso de que se confirme tal titularidad; 2. La finca estuvo inscrita a nombre del demandado hasta que fue ordenada su cancelación; en los autos 406/2000 el demandado postuló su condición de propietario de la finca y en esas actuaciones, la entidad que la adquirió como mejor postor en la subasta anterior y que es actual titular registral, se allanó; 3. El artículo 21 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que, cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste; por lo tanto, el allanamiento del actual titular registral no deja duda de que la finca va a retornar a la plena titularidad del señor B.

IV

El 4 de mayo de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

V

El 21 de junio de 2006, el Registrador remitió a este Centro Directivo un escrito acompañando un documento que le había sido remitido por la recurrente para que se uniera al expediente abierto a consecuencia del recurso y que consistía en el testimonio de la sentencia recaída en el procedimiento de tercería de dominio interpuesto por el anterior titular registral, ahora demandado en el procedimiento en el que se acordó el embargo, en la que se falla a favor de éste y se decreta la cancelación de la inscripción de dominio actualmente vigente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 19, 19 bis, 42, 65, 107.9 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002.

1. Se debate en el presente recurso si se debe practicar o no una anotación preventiva de embargo acordado en juicio ejecutivo dirigido contra una persona que fue titular de la finca cuando se dan las siguientes circunstancias: a) el deudor inscribió a su favor la finca estando previamente anotado un embargo dirigido contra el anterior titular; b) la finca fue adjudicada a una entidad que es su actual titular registral; c) consta anotada y posteriormente cancelada por caducidad una anotación preventiva de demanda de tercería de dominio interpuesta por el deudor ahora embargado y que fue titular de la finca; d) se presenta junto con el mandamiento fotocopia donde consta que el actual titular registral se allana a la pretensión del deudor en la tercería de dominio. El Registrador deniega la anotación solicitada por hallarse la finca inscrita a nombre de persona distinta de la demandada. El acreedor recurre alegando la doctrina de las Resoluciones de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002.

2. Dado que, hallándose pendiente de resolución, el recurrente ha aportado al expediente un documento que pudiera ser relevante para la calificación como es el testimonio de la sentencia estimatoria de la tercería de dominio ejercitada por el anterior titular registral demandado, ha de resolverse acerca de la posibilidad de tener en cuenta este documento en la resolución del presente recurso. Y no es posible hacerlo. En efecto, el recurso debe limitarse a confirmar o revocar la nota del Registrador teniendo en cuenta exclusivamente los documentos que el mismo tuvo a la vista en el momento de calificar y no otros no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. En base a tales documentos, y sólo en base a ellos, el defecto ha de ser confirmado. En las Resoluciones alegadas por el recurrente se acordó que era anotable el embargo cuando la anterior titularidad podía volver a estar vigente en virtud de una demanda anotada en el Registro. Sin embargo en los supuestos entonces examinados, a diferencia de lo que ocurre en este, las anotaciones de demanda estaban vigentes. Se ordenó entonces que se practicaran las anotaciones de embargo, pero supeditadas a lo que ocurriera con las demandas anotadas. Ello implicaba que, si las anotaciones de demanda llegaban a caducar sin haber accedido al Registro la sentencia estimatoria, las de embargo que se apoyaban en ellas también lo harían. En el caso del presente recurso, la anotación de demanda donde pretende apoyarse la de embargo ya está caducada y cancelada y, por tanto, no puede anotarse en base a ella ningún embargo que recaiga sobre la titularidad

que pudiera devenir vigente a consecuencia de la estimación de una demanda cuya anotación ha sido cancelada.

4. Tampoco resuelve el problema haber aportado junto con el mandamiento una fotocopia donde aparece el allanamiento del actual titular registral a la demanda de tercería de dominio, anotada en su día, desde el momento en que, con independencia del valor registral que pudiera tener tal allanamiento sin que conste haber recaído sentencia de conformidad con él, lo aportado no tiene consideración de documento público y no puede fundar ningún asiento registral (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

5. De otro modo ha de resolverse la cuestión relativa a la naturaleza insubsanable del defecto que le atribuye la nota cuando deniega la inscripción en vez de suspenderla. Tanto la anotación de demanda caducada como la fotocopia del allanamiento aportada constatan la posibilidad, sin que sea relevante la probabilidad, de que la titularidad que un día ostentó el deudor en el Registro devenga nuevamente vigente, momento en el que el defecto se vería subsanado. Siendo pues posible la subsanación, el defecto debe ser tenido por subsanable.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso confirmando la nota en lo que al defecto se refiere y revocándola en lo que respecta a la naturaleza insubsanable del mismo.

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, 14 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20225 *RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la propiedad de Ayamonte a inscribir una escritura de rectificación de otra anterior de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte, don Salvador Guerrero Toledo a inscribir una escritura de rectificación de otra anterior de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero con fecha 10 de octubre de 2005 n.º 7866 de protocolo Bankinter Sociedad Anónima, como entidad acreedora y los cónyuges don José Manuel Cecilia Delgado y doña María Angustias Cortés Burgos, como deudores, convinieron en rectificar, por haber incurrido en un «involuntario error administrativo», dejando sin efecto, ni valor alguno la escritura de cancelación de hipoteca otorgada ante el mismo Notario el día 23 de mayo de 2005, bajo el número 3478 de su protocolo, declarando en la escritura subsistente la hipoteca erróneamente cancelada, así como el préstamo con los mismos pactos y condiciones contenidos en la escritura de su constitución.

II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue calificada negativamente con nota del siguiente tenor literal: el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos.—Para cancelar un asiento de cancelación de hipoteca no basta el mero consentimiento formal, si no que se requiere la expresión de la causa por razón jurídica determinante de la misma, que es presupuesto obligado para la calificación registral, y además, dicha expresión, impide dejar la desinscripción al arbitrio de los particulares.—Fundamentos de derecho.—Artículos 79, 80, 82, 103-5.ª de la Ley Hipotecaria y 193, 2.ª de su Reglamento y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1999 y 20 de febrero de 2003.—En su virtud, acuerda denegar la inscripción interesada en el precedente documento. Contra la nota de calificación negativa puede recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento; Ayamonte 16 de enero de 2006.

III

El Notario autorizante don Arturo Otero López-Cubero, interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando: que está de acuerdo con los fundamentos de derecho alegados por el Registrador, pero no con su aplicación a este caso concreto; se trata de una escritura de subsanación por la que se pide la reactivación (sic) de una inscripción de un préstamo hipotecario el cual fue cancelado por error por la entidad financiera, interviniendo en la escritura de acuerdo con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, los prestatarios hipotecantes y la propia entidad financiera que cometió el error, sin que se conozca la existencia de otros posibles titulares de inscripciones o anotaciones registrales a quienes pudiera perjudicar la inscripción que se solicita cuyo consentimiento sería necesario; está de acuerdo con el Registrador en la necesidad de reflejar la causa de los negocios jurídicos en las escrituras presentadas a inscripción registral, sin embargo en este caso la escritura de subsanación calificada, rectifica el error cometido por la escritura e cancelación de hipoteca otorgada unilateralmente por error por el Banco, escritura que contenía una causa, en realidad como se demostró posteriormente inexistente, cual era la del pago del préstamo garantizado por la hipoteca que se canceló por error; entiende que una subsanación no puede tener causa en el sentido que unánimemente da nuestra jurisprudencia al comentado artículo 1.274 del Código Civil, ya que una subsanación no es más que una rectificación, la causa o falta de causa estará siempre en el negocio que se otorgó y que al no reflejar la verdadera voluntad de las partes ahora se subsana; además la escritura cuya inscripción se deniega incluso recoge el motivo por el que se procede a la subsanación, la producción de un simple error por el que el banco ha dado por pagado un préstamo que en realidad está en vigor y es por ello que erróneamente canceló la hipoteca, error que ahora subsanan todos los interesados en documento público reconociendo el error.

IV

Con fecha 8 de marzo de 2006, con entrada en este Centro Directivo el 10 del mismo mes, el Registrador de la Propiedad de Ayamonte emite el preceptivo informe, por mantener la nota de calificación recurrida y eleva el expediente a esta Dirección General para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de junio de 2001, 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 20 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 20 de febrero de 2003 y 24 de septiembre de 2005.

1. En el caso objeto de recurso, la entidad acreedora de un préstamo hipotecario y los deudores y dueños de la finca hipotecada, otorgan una escritura de rectificación de otra anterior otorgada unilateralmente por el banco acreedor en la que éste manifestaba haber cobrado cuanto se le adeudaba por razón del préstamo y cancelaba la hipoteca. En esa escritura de rectificación se expresa, que por error el Banco procedió a la cancelación de la hipoteca, la cual dejan sin efecto, subsistiendo la hipoteca en garantía del préstamo, que se declare vigente con los mismos pactos y condiciones contenidas en la escritura de su constitución.

El Registrador deniega la inscripción de la rectificación pretendida por entender que para cancelar un asiento de cancelación de hipoteca no basta el simple consentimiento formal, sino que se requiere la expresión de la causa o razón jurídica determinante de la misma.

2. El defecto no puede ser mantenido. Es cierto que, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 27 de septiembre de 1999), el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no puede ser interpretado en el sentido de que sólo por el mero consentimiento formal del titular registral y sin necesidad de precisar la causa por la que el titular registral presta ese consentimiento pueda practicarse una cancelación, pues dicho precepto ha de ser entendido en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. De ahí que igual que para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y después, practicar debidamente los asientos que procedan, esa misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, no ya sólo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: en aplicación del principio de determinación registral se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la «causa o razón de la cancelación» (cfr. 193.2 del Reglamento Hipotecario).

Sin embargo, en el caso objeto de este recurso, esa causa o razón de la cancelación ahora solicitada está claramente explicitada, por cuanto con el consentimiento de los titulares registrales y de la entidad acreedora del préstamo hipotecario, se consigna en escritura pública que en la escritura anterior