

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20475 RESOLUCION de 11 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Montes García, en nombre de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albaida a inscribir una escritura de rectificación de otra de cancelación de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Montes García, en nombre de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albaida a inscribir una escritura de rectificación de otra de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 21 de diciembre de 1978, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Carlos Salto Dolla, el «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», prestó a don Juan Such Solbes la cantidad de 11.500.000 pesetas por plazo de hasta el día 1 de enero de 1985 y al interés del 11 por 100 anual, quien hipotecó un solar en el que existe un edificio de planta baja destinado a fábrica de vidrio y dedicado al sobrante del solar a patio y ensanche, sito en el término de Ollería, partido de Fuente Vieja, al final de la calle San Roque. Dicha hipoteca quedó inscrita en el Registro de la Propiedad de Albaida.

Llegada la fecha señalada para el vencimiento del préstamo, al banco acreedor le fueron abonadas las cantidades adeudadas y un apoderado del mismo el día 27 de mayo de 1985, compareció ante el Notario de Valencia, don Vicente Grima Reig, manifestando mediante escritura pública: 1.º Que su mandante era acreedor de un préstamo concedido a don Juan Such Solbes, garantizado con hipoteca constituida sobre finca propiedad del mismo. 2.º Que hallándose reintegrado el «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», en los 11.500.000 pesetas, capital de que responde la descrita finca por el préstamo de referencia, y cobrados los intereses correspondientes, a saber. En cuanto a 3.450.000 pesetas, parte del total principal, más los intereses correspondientes a la expresada cantidad han sido reintegrados al Banco por don Juan Such Solbes. Y en cuanto a los 8.050.000 pesetas restantes de principal más 3.692.108 pesetas, de intereses y comisión correspondientes a dicha cantidad, han sido reintegrados al Banco por la entidad «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», domiciliada en Ollería (Valencia), calle Bodegas, 2 con CIF A 46168795. El señor compareciente, según interviene, otorga carga de pago total y cancela hipoteca constituida sobre dicha finca, dejándola libre de cuantas responsabilidades traigan causa del préstamo relacionado y consiente y quiere que esta cancelación se haga constar en los libros del Registro de la Propiedad.

El día 20 de abril de 1988, ante el Notario de Valencia, don José Antonio Leonarte Berga, el Banco de Crédito Industrial, don Juan Such Solbes y el Administrador de «Cobaviplast, Sociedad Anónima», otorgaron escritura de rectificación de la antes citada de 27 de mayo de 1985. En el otorgamiento III de la escritura de rectificación se dice: Que en la escritura citada en el atento II sobre la carta de pago y cancelación de hipoteca, se sufrió el error de llevarla a cabo en dicho sentido, cuando en realidad lo que procedía hacerse era cesión del crédito pendiente por parte de «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», a favor de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», ya que tal y como en dicha escritura se confiesa por parte del «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», la entidad «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», pagó las indicadas ocho millones cincuenta mil pesetas de principal más tres millones seiscientos noventa y dos mil ciento ocho pesetas de intereses y comisión correspondiente a fin de que se le cediera el indicado crédito, lo que no se instrumentó así en la escritura citada en el atento II, y en su virtud la rectifican, dejando sin efecto y anulando la cancelación de hipoteca otorgada y llevando a cabo la cesión del crédito hipotecario en los siguientes términos: A. Don Pierre Palao Boilard y don Joaquín González García, mancomunadamente en la representación con que interviene el «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», ceden el

crédito hipotecario reseñado en el atento I, a favor de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», representada en este acto por don Rafael Vidal Such, que adquiere para la misma. Dicha cesión se lleva a cabo por el importe pendiente de percibir de dicho crédito, o sea ocho millones cincuenta mil pesetas de principal, más tres millones seiscientos noventa y dos mil ciento ocho pesetas de intereses y comisión correspondiente, las cuales confiesa «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», haber recibido antes de este acto de «Artesanía y Cobaviplast, Sociedad Anónima», formalizándose carta de pago de ello, y en virtud de haber recibido igualmente antes de este acto «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», de don Juan Such Solbes, la cantidad de tres millones cuatrocientas cincuenta mil pesetas, parte del total principal, más los intereses correspondientes a la expresada cantidad, otorga a favor de dicho señor carta de pago por la expresada cantidad. B. En virtud de la expresada cesión de crédito hipotecario, «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», se subroga en la posición del acreedor quedando a su favor cuantos derechos tuviera el mismo por razón del citado crédito, y parte pendiente del mismo por satisfacer. C. Don Juan Such Solbes, en su condición de deudor, se da por notificado de la expresada cesión de crédito a los efectos correspondientes.

II

Presentada la escritura de rectificación en el Registro de la Propiedad de Albaida, fue calificada con la siguiente nota: Denegada la inscripción del presente documento por contener los siguientes defectos: 1.º No consistir el supuesto previsto en este título en un verdadero caso de rectificación de los errores contenidos en la escritura de 27 de mayo de 1985, que motivó la cancelación, sino de un cambio total de la declaración de voluntad negocial contenida en ella y de su función económico-social, transformándose de una cancelación en una cesión del crédito hipotecario; no siendo por ello rectificable por el procedimiento del título VII de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para su ejecución. 2.º No procede la subrogación prevista en los mismos derechos del acreedor primitivo y la consiguiente anulación de la cancelación que se solicita por a) Por vulnerar lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria. b) Por atentar contra el principio de tutela judicial de los asientos registrales, contenido en el artículo uno párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria. c) Porque la cancelación de la inscripción de una hipoteca produce automáticamente su extinción, pues si la inscripción es constitutiva para su existencia (artículos 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), también lo será la cancelación para su extinción, no siendo posible la revitalización posterior y con las mismas facultades, condiciones, derechos accesorios y circunstancias de un derecho que ya no existe. d) Y porque la subrogación pretendida en los mismos derechos del acreedor en los términos que se establecen en la estipulación III, apartado B), implica una recuperación de rango registral en perjuicio de los gravámenes existentes a favor de terceros infringiendo lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley Hipotecaria. Y estimándose insubsanables los defectos señalados, no procede tomar anotación preventiva de suspensión. Albaida, 11 de noviembre de 1988. El Registrador. Firma ilegible. Firmado: Damián Antonio Canals Prats.

III

El Procurador de los Tribunales, don Eduardo Montes García, en representación de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que como fundamento de derecho cabe citar el título VII de la Ley Hipotecaria y Título VII del Reglamento Hipotecario, dedicados a «rectificación de errores en los asientos», y muy especialmente el artículo 219 de la Ley. Este precepto constituye suficiente base para obtener la rectificación de la inscripción en la que se disponía la cancelación de la hipoteca constituida a favor del «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», en lugar de la subsistencia y subrogación en la misma de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», como consecuencia del pago realizado por la misma y según la voluntad uniforme y constante de todos los intervinientes. Que a tal efecto es preciso puntualizar lo siguiente: a) Es cierto que el artículo 216 de la Ley Hipotecaria se refiere al error en la inscripción; b) Pero el artículo 219 contempla la posibilidad de «error en el título»; c) El error se produjo en la escritura de cancelación de 27 de mayo de 1985, quedando acreditado por: 1) La carta que el señor Such dirige el día 13 de marzo de 1985 al Banco de Crédito Industrial en la que notifica que «Artesanía

Cobaviplast, Sociedad Anónima» está dispuesta a liquidar el préstamo garantizado con hipoteca a cambio de subrogarse en el mismo; 2) La carta de igual fecha que la anterior y con idéntico contenido que «Cobaviplast, Sociedad Anónima», dirige a dicha entidad bancaria; 3) La escritura de 27 de mayo de 1985 en que se consigna que la sociedad anónima citada ha satisfecho al Banco referido cantidad superior al montante total del préstamo; 4) La carta que el Banco dirige en diciembre de 1985 a «Cobaviplast, Sociedad Anónima», teniendo a ésta por efectivamente subrogada en los derechos de la hipoteca constituida por el deudor; ignorando el contenido erróneo de la escritura; y 5) La propia escritura de rectificación; d) Ante tal cúmulo de circunstancias positivas no tiene por qué prevalecer la opinión del Registrador, que parece tiene una concepción absolutamente restrictiva de «los errores de concepto en el título» y que siguiendo su criterio tal institución jurídica debería desaparecer de la normativa vigente. Pero dicho criterio es infundado: 1. Porque la escritura de rectificación no supone un cambio total de la declaración de voluntad negocial; 2. Porque dicha escritura no supone un cambio en la función económico-social de la rectificadora; 3. Porque no es cierto que la referida escritura transforme una cancelación en una cesión de crédito hipotecario. Que el segundo motivo de denegación debe decaer por argumentación similar a la antecedente: a) Que no se vulnera el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, pues la cancelación errónea no ha podido producir la extinción de un derecho cuya vigencia ha sido reconocida en todo momento por sus sucesivos titulares e incluso por el deudor; b) Que sin mengua del principio contenido en el artículo 1 párrafo 3 de la Ley Hipotecaria, hay que tener en cuenta lo que expresa el artículo 219 «in fine» de dicha Ley; c) Que la Ley es menos dogmática que el señor Registrador y el Título VII tanto de la Ley como del Reglamento Hipotecario establecen la posibilidad de las rectificaciones de errores en los asientos (se está refiriendo al asiento mismo) hasta llegar a la supresión total y definitiva de los mismos; y d) Que, por último, el Registrador no debería mostrar una preocupación mayor que la que define el legislador en el artículo 220 de la Ley Hipotecaria, y es cierto que con la inscripción denegada se intenta la recuperación de un rango registral perdido en virtud de la cancelación errónea. En cuanto a los presuntos terceros que constaban en el Registro antes de la cancelación errónea la rectificación no perjudica en absoluto sus auténticos derechos, y en cuanto a los que han accedido después como en el presente caso tampoco han existido y no merece la pena ocuparse de ellos.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó: 1. Respecto del primer punto de la nota denegatoria se considera: A. Que la escritura calificada no contiene en puridad de conceptos jurídicos un supuesto de rectificación de errores cometidos en un título anterior, por cuanto lo que en realidad realiza es una revocación total de las primitivas declaraciones de voluntad. y B) El funcionario calificador no prejuzga la validez civil intrínseca de las declaraciones contenidas en la escritura de rectificación, sólo manifiesta que no se dan en el caso presente los supuestos de hecho regulados en el título VII de la Ley Hipotecaria y el Reglamento para su ejecución, por las razones siguientes: a) No existe error material de los definidos en el artículo 212 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a los asientos practicados en el Registro que, por otro lado, reúnen las circunstancias exigidas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento; b) Tampoco existe error de conceptos en cuanto a los asientos, conforme a lo exigido en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria; c) Que el pretendido «error de título» tampoco puede sostenerse, pues el título subsanado lo que hace es sustituir, sin fundamento jurídico, la totalidad de las declaraciones de voluntad reflejadas y contenidas en el título, y la redacción vaga, ambigua o inexacta de la escritura de cancelación nunca ha existido, al menos documentalmente; d) El defecto, si lo hubiere, procede de la escritura pública de cancelación de 27 de mayo de 1985, en donde la parte recurrente alega una discordancia entre la voluntad interna y la manifestada, en la que no puede ni debe entrar el Registrador; e) Que cabe alegar en favor de la calificación la doctrina contenida en el fundamento de derecho segundo de la Resolución de 3 de noviembre de 1987 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y f) Que de todo lo anterior se desprende que no son ni los procedimientos rectificadores del Título VII de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, ni los trámites, del recurso gubernativo la vía jurídica adecuada para constatar en el Registro el contenido de la supuesta escritura de «rectificación» de 20 de abril de 1988. 2. En cuanto al segundo defecto de la nota se alega: a) Que conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria es imposible que una vez cancelada la inscripción de hipoteca quepa una subrogación y cesión del crédito hipotecario, con la correspondiente resurrección de aquella, con todos sus derechos, acciones, privilegios, preferencias, incluida la recuperación del rango registral de primera hipoteca; b) Que la pretendida anulación del asiento de cancelación no sólo ha de contar con el consentimiento del titular dominical, sino también de los restantes interesados o beneficiarios; doctrina que se deriva de los artículos 1, 3 y 40 de la Ley Hipotecaria; c) Que la pretendida anulación de la cancelación del crédito hipotecario solicitada es insostenible en virtud del artículo 1.3

antes citado y de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado; d) Que la cancelación de la inscripción de crédito hipotecario destruye las presunciones de legitimación y fe pública, tal como se deduce del citado artículo 97, no procediendo la cesión posterior de dicho crédito salvo que se destruya dicha presunción de extinción; e) Que, por último, admitiendo el caso que se tratara de un supuesto de rectificación, al configurarse ésta como una cesión de crédito con todos sus accesorios, devendría imposible dicha pretensión al infringir lo dispuesto en el artículo 220 de la Ley Hipotecaria, y en este punto cabe destacar el fundamento segundo de la citada Resolución de 3 de noviembre de 1987.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en que la escritura cuya inscripción se deniega no contiene un supuesto de rectificación de errores de concepto, contenido en el título primitivo; consiguientemente, cancelada la hipoteca a tenor de lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley Hipotecaria, no es posible la inscripción de la subrogación o cesión del crédito hipotecario contenido en el título nuevo, con los mismos derechos, preferencia o rango de la hipoteca cancelada.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.158, 1.209, 1.210 y 1.212 del Código Civil, 1.º, 40, 97, 216, 217, 219 y 220 de la Ley Hipotecaria, 326 y 329 del Reglamento Mercantil y la Resolución de 3 de noviembre de 1987.

Primero.—En el caso concurren las siguientes circunstancias: 1.º En 24 de julio de 1985 fue cancelada una hipoteca en virtud de una escritura de carta de pago otorgada sólo por el acreedor en la que éste manifiesta que, en parte, el pago ha sido realizado por entidad distinta del deudor y en otra parte por el deudor y que «otorga carta de pago total y cancela la hipoteca constituida sobre dicha finca, dejándola libre de cuantas responsabilidades tengan causa del préstamo relacionado y consiente y quiere que esta cancelación se haga constar en los libros del Registro de la Propiedad». 2.º En 26 de octubre de 1988 se presenta en el Registro escritura por la que el acreedor, el antiguo deudor y el tercero que pagó parte del crédito pretenden que, por vía de rectificación consentida por los tres, se anule y deje sin efecto la cancelación y se exprese que lo que hubo fue cesión del crédito hipotecario contra el deudor, por la parte que el tercero pagó al acreedor. 3.º Registrador y recurrente dan por supuesto que sobre la finca existen gravámenes, posteriores a la hipoteca y anteriores a la presentación de la escritura de rectificación.

Segundo.—Se cuestiona en estas actuaciones si puede estimarse que hay, en el asiento de cancelación de la hipoteca, un error de concepto de los rectificables en vía registral en la forma que determina el Título VII de la Ley Hipotecaria. Indudablemente no se trata de una inadecuación entre los conceptos expresados en la inscripción y los expresados en la escritura (cfr. artículo 216 de la Ley Hipotecaria). Y, por otra parte, difícilmente puede entenderse que se trate de uno de los errores a que se refiere el artículo 219 de la Ley Hipotecaria porque no es que haya error alguno de los conceptos contenidos en el asiento de que se trata de rectificar y que sea debido a una simple inexactitud o ambigüedad en la redacción del título primitivo sino que lo que se invoca es una discordancia esencial en los conceptos claramente expresados como queridos (se había expresado la extinción del crédito y de la hipoteca, cuando lo que se había querido era la pervivencia y subrogación del crédito persistiendo viva la hipoteca). Pero aun estimando que se tratase de un error de concepto, de los rectificables en vía registral conforme al Título VII, se requeriría, para tal rectificación, el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador (cfr. artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 326 del Reglamento Mercantil) y aquí, sobre no constar el consentimiento de otros interesados —los que hoy aparecen con cargas que no sufren ya según el Registro, la precedencia de una hipoteca, puesto que en él aparece cancelada— consta la oposición del Registrador. En caso de oposición del Registrador o de cualquiera de los interesados, la cuestión se ha de decidir en juicio ordinario [cfr. artículos 1.º-III, 40 d) y 218 de la Ley Hipotecaria y 320 del Reglamento Hipotecario] y no en recurso gubernativo (salvo los casos de excepción en que esta Dirección General ha accedido a la rectificación en vía de recurso por resultar los errores de otros documentos auténticos, lo que aquí no ocurre).

Esta Dirección General ha acordado no estimar el recurso.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 11 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana.