

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3059 *Resolución de 7 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ledesma, por la que se deniega la práctica de una cancelación de hipoteca por confusión de derechos.*

En el recurso interpuesto por doña C. V. R., en nombre de «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ledesma, doña María África García Calatayud, por la que se deniega la práctica de una cancelación de hipoteca por confusión de derechos.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro instancia suscrita por un representante de la entidad «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito», con firma notarialmente legitimada, por la que se solicita la cancelación de una hipoteca, por confusión de derechos, toda vez que es la acreedora hipotecaria y ha devenido titular registral de la misma.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ledesma, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificada la precedente instancia, que se ha reintegrado el pasado día 14 con la firma legitimada por la notario de Salamanca, doña María Paloma Sánchez Marcos, de fecha 6 de los corrientes, se deniega la cancelación de la inscripción de hipoteca solicitada en la misma, sobre la finca registral 5133 de Almenara de Tormes, por no ser documento hábil para practicar dicho asiento en el Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 82.1 de la Ley Hipotecaria y 174.2 de su Reglamento. Sigue pie de recursos. Ledesma a veintisiete de octubre de dos mil once. Firmado, África García Calatayud.»

III

Contra la anterior nota de calificación, se solicita calificación sustitutoria, que se expide por doña Gloria Montilla Sarmiento, registradora de la Propiedad de Bracamonte, con fecha 16 de noviembre de 2011, en la que se confirma la nota de calificación.

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña C. V. R. en nombre y representación de «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito», interpone recurso mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2011, alegando, resumidamente: El Registro de la Propiedad, se basa, para calificar negativamente lo solicitado, fundamentalmente en la aplicación del artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria que establece que «las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción...». Sin embargo, en el caso que nos ocupa, en el que coinciden en una misma persona la titularidad de dos derechos, el de propiedad y el

de hipoteca, es de aplicación el párrafo 2 del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que establece una excepción a la regla general del párrafo primero y que no ha sido tenida en cuenta por ninguno de los Registros de la Propiedad. Precisamente el párrafo 2 dice textualmente: «Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de Ley o resulte así mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción». En el caso que nos ocupa, la hipoteca se extingue desde el mismo momento en el que el bien sobre el que recae (la finca) se inscribe a nombre de la misma persona «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito», es decir desde que coincide en ambas la titularidad. Por ello, el artículo 190 del Reglamento Hipotecario señala que «Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada. Si la cancelación no se hubiere efectuado en la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado». En este caso es por tanto de aplicación el artículo 190 del Reglamento Hipotecario ya que teníamos inscrito un derecho de hipoteca sobre una finca y posteriormente se ha inscrito la titularidad de dicha finca a nombre de Caja Rural, produciéndose tal y como establece el artículo 190 una confusión de derechos. Por tanto, entendemos que la instancia que «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito» ha dirigido al registrador de la Propiedad era documento hábil para practicar la cancelación de hipoteca solicitada, puesto que la Ley no exige escritura pública en estos casos, bastando la mera solicitud de la persona legitimada, por lo que no es de aplicación el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria ya que en este caso no es necesario practicar un asiento especial de cancelación (para lo que según la ley si sería necesaria escritura pública), sino que basta con que se extienda una nota marginal en la inscripción que se pretende cancelar, en este caso el de la hipoteca.

V

La registradora emitió informe el día 14 de diciembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 82 y 103 de la Ley Hipotecaria; 190 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2010; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 1893, 14 de diciembre de 1899, 7 de noviembre de 1906, 29 de octubre de 1912, 19 de enero de 1914, 14 de septiembre de 1927, 19 de noviembre de 1947, 11 de julio de 1988 y 13 de marzo de 1999.

1. Se debate en este recurso posibilidad de practicar una cancelación de hipoteca, cuando el titular dominical de la finca es, a la vez, el titular registral del derecho real de hipoteca que la grava. Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes.

– Sobre la finca registral 5133 de Almenara de Tormes figura inscrito un derecho de hipoteca a favor de «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito».

– Con posterioridad a dicha inscripción se han practicado varias anotaciones preventivas de embargo, la primera de las cuales, letra «A», a favor de la misma «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito».

– Dicho embargo, anotado bajo la letra «A», fue ejecutado; y, subastada la finca, se adjudica la misma a la citada «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito». Con el documento judicial presentado en ese Registro el 24 de junio de 2011 se inscribe el dominio de dicha finca a favor de «Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito» y se cancela la anotación preventiva de embargo letra «A» y las posteriores, pero queda subsistente la hipoteca anterior a favor de la misma Caja Rural.

2. Al reunirse la hipoteca y la propiedad en una misma persona, por regla general debe entenderse que aquélla queda extinguida, siempre que se produzca una verdadera confusión de derechos. En el presente caso, por lo que se deduce del expediente y teniendo en cuenta, además, la nota de calificación (Cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), la confusión de derechos es completa, por lo que la hipoteca ha quedado extinguida.

3. Queda por determinar si para proceder a su cancelación registral es necesario que se otorgue por el acreedor hipotecario escritura pública de cancelación de hipoteca, o si, por el contrario, es suficiente con una solicitud en instancia privada, con firma notarialmente legitimada.

El artículo 190 del Reglamento Hipotecario, precepto que encuentra su base legal en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria, fue introducido por la reforma del Reglamento Hipotecario de 1947, al objeto de que la cancelación de inscripciones no se realizara de manera automática, de oficio, por el registrador, ante eventuales confusiones de derechos, sino que dicha cancelación se practicara en todo caso, a solicitud del interesado. En estos supuestos, la extinción del derecho de hipoteca, no resulta de la instancia sino del propio historial registral, que publica una misma titularidad para el dominio y para el derecho real de hipoteca (artículo 1192 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2010), representando la instancia únicamente la solicitud exigida por el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, atendiendo al principio de rogación registral. Este supuesto guarda parecido con la solicitud, en instancia privada, de la cancelación de una hipoteca, por transcurso del plazo, en los términos previstos en el párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en los casos en que la extinción del derecho resulte del propio Registro.

4. Por lo expuesto, procede estimar el recurso debiéndose entender que la solicitud presentada por la recurrente reúne los requisitos exigidos en el artículo 190 del Reglamento Hipotecario.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 7 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.