

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12453 *Resolución de 9 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arteixo a practicar una cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Federico José Ramón Cantero Núñez, notario de Arteixo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arteixo, doña María del Rosario García Jiménez, a practicar una cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 28 de abril de 2017, con el número 675 de protocolo, el notario de Arteixo, don Federico José Ramón Cantero Núñez, autorizó escritura por la que la entidad «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» canceló la hipoteca constituida a su favor sobre la finca registral número 32.500 del término municipal de Arteixo. Las circunstancias fácticas constan en la calificación registral y en el escrito de recurso.

II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Arteixo el día 28 de abril de 2017, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Arteixo Calificado el precedente documento -presentado telemáticamente el día 28 de abril último, bajo el asiento 782 del diario 88, y aportada primera copia el día 24 de mayo- de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes de su Reglamento, se hace constar que ha sido calificada negativamente, en base a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho: a.-Hechos. A medio de la citada escritura, la entidad Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., cancela la hipoteca que grava la finca número 32.500. La hipoteca que refiere la citada escritura de cancelación se constituyó sobre la finca 32.500 y tres fincas más, en garantía de un préstamo de 825.000,00 Euros, El exponendo I de la escritura dice: «Que la entidad Caja de Ahorros de Galicia (actual Abanca Corporación Bancaria, S.A.) y la mercantil Obras Arteixo, S.L., suscribieron un préstamo hipotecario, mediante escritura pública otorgada el 03 de Abril de 2008, bajo el número 1071 de protocolo, (en adelante el 'Préstamo')». La estipulación segunda de escritura establece: «La prestataria declara que el importe total por todos los conceptos adeudados y pendientes de pago por la prestataria asciende a quinientos quince mil seiscientos noventa y un euros y noventa y un céntimos (515.691,91 €) por el préstamo, y que dicha deuda existe, es líquida, legítima y exigible». El apartado 3.1 de la estipulación tercera dispone: «La prestataria entrega en este acto la cantidad de doscientos mil euros (200.000.00 €). Sareb da carta de pago del préstamo y finiquito en la forma más amplia que quepa en Derecho por un importe total del doscientos cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta y cinco euros y noventa y cinco céntimos (257.845,95 €)». Asimismo, Sareb y la prestataria pactan y convienen practicar una quita por la diferencia entre los importe por los cuales Sareb da carta de pago según los párrafos anteriores y finiquito y los importes efectivamente pagados según se describe en el primer párrafo de la presente estipulación. Y en la estipulación tercera, apartado 3.2 -Reconocimiento de saldo vivo-, la prestataria declara: «Que tras el pago efectuado y la quita practicada, el saldo vivo dispuesto y pendiente de amortizar del Préstamo asciende a día de hoy a un importe total por todos los conceptos adeudados y pendientes de pago de doscientos cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta y cinco euros y noventa y cinco

céntimos (257.845,95 €).» La responsabilidad hipotecaria de la finca número 35.200 es la siguiente: «a- 300.000 Euros, en garantía de la devolución del capital; b.–El pago de los intereses ordinarios, a razón del tipo determinado en las cláusulas 3.^a y 3.^a-bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder del tipo máximo del 12% anual, ni exceder del importe de los correspondientes a 2 anualidades; c.–El pago de los intereses de demora, a razón del tipo previsto en la cláusula 6.^a, en relación con las cláusulas 3.^a y 3.^a-bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder del tipo máximo del 18% anual, ni exceder, computados conjuntamente con los intereses ordinarios garantizados hipotecariamente, del importe de los correspondientes a 5 anualidades de estos últimos; d.–Por costas y gastos, hasta un importe máximo igual al 10% de la cifra de capital de la que responde hipotecariamente la finca». b.–Fundamentos de Derecho. Para la práctica de la inscripción de la cancelación de hipoteca solicitada, se observan los siguientes defectos: 1.–Existe una contradicción entre la deuda líquida y exigible según la estipulación 2.^a (515.691,91 Euros) y el saldo vivo pendiente de amortizar del préstamo según el apartado 3.2 de la estipulación 3.^a (257.845,95 euros). 2.–Según el Registro la responsabilidad por principal de la finca número 32.500 es de 300.000,00 euros; si la prestataria entrega 200.000,00 euros y la Sareb da carta de pago hasta la cantidad de 257.845,95 euros, con una quita por la diferencia entre ambos importes -es decir, por 57.845,95 euros-, faltarían por amortizar 42.154,05 euros, de las que no se hace mención en la escritura. Siendo el importe de la responsabilidad hipotecaria de la finca número 32.500 de 300.000 euros por principal, no resulta de la escritura la causa por la que se extingue la totalidad de la expresada responsabilidad hipotecaria de la finca, ya sea por haberse extinguido la obligación garantizada (por ser la hipoteca accesoria al crédito), ya sea por causa de extinción de la propia hipoteca. (artículos 1.261, párrafo 3.º, 1.156 y 6.3 del Código Civil.) Por tanto se suspende la práctica de los asientos solicitados, en tanto no se subsanen los defectos antes expresados. La presente calificación negativa causa prórroga automática desde la fecha de la última notificación. Contra esta calificación cabe interponer: (...) Arteixo, a 14 de junio de 2.017. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: María del Rosario García Jiménez».

El día 26 de junio de 2017 se notificó la calificación negativa al notario autorizante de la escritura y al presentante, mediante correo certificado con aviso de recibo.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Federico José Ramón Cantero Núñez, notario de Arteixo, interpuso recurso el día 12 de julio de 2017 mediante escrito y en los siguientes términos: «Respecto del primer defecto señalado «1.–Existe una contradicción entre la deuda líquida y exigible según la estipulación 2.^a (515.691,51 euros) y el saldo vivo pendiente de amortizar del préstamo según el apartado 3.2 de la estipulación 3.^a (257.845,95 euros)», hay que decir que la cantidad reflejada en la estipulación segunda, esto es 515.691,91 euros, es el importe total de la deuda que existe antes de la cancelación parcial del préstamo hipotecario, que es el objeto de la escritura. Una vez realizados el pago y quita contenidos en la escritura, por los que expresamente se da carta de pago, el saldo vivo, pendiente de amortizar, es el recogido en la estipulación tercera, esto es 257.845,95 euros. No existe pues contradicción alguna, sino plena coherencia. Respecto del segundo defecto señalado «2.–Según el Registro la responsabilidad por principal de la finca número 32.500 es de 300.000 euros; si la prestataria entrega 200.000 euros y la Sareb da carta de pago hasta la cantidad de 257.845,95 euros, con una quita por la diferencia entre ambos importes, es decir, por 57.845,95 euros-, faltarían por amortizar 42.154,05 euros, de las que no se hace mención en la escritura. Siendo el importe de la responsabilidad hipotecaria de la finca 32.500 de 300.000 euros por principal, no resulta de la escritura la causa por la que se extingue la totalidad de la expresada responsabilidad hipotecaria de la finca, ya sea por haberse extinguido la obligación garantizada (por ser la hipoteca accesoria al crédito), ya sea por causa de extinción de la propia hipoteca. (Artículos 1261, párrafo 3.º, 1156 y 6.3 del Código Civil)», procede hacer constar lo siguiente: El exponendo IV de la escritura explica la causa y razón de ser de la operación

al señalar «que con el fin de dar viabilidad y liquidez a la Prestataria, así como facilitar la transmisión de determinados activos de sus titularidad, Sareb y la Prestataria están interesados en que (i) la Prestataria realice un pago del Préstamo, dando carta de pago a la Prestataria, (ii) practicar una quita respecto de determinados importes pendientes de pago, y (iii) cancelar determinadas garantías hipotecarias constituidas en garantía del Préstamo». En la estipulación primera de la escritura se dice expresamente que «Sareb consiente la cancelación hipotecaria de determinadas fincas registrales hipotecadas en garantía del préstamo citado». Asimismo y en coherencia con lo dicho en el exponendo IV, en la estipulación tercera se dice que «la prestataria declara y conoce que dichos fondos (la cantidad de 200.000 euros) proceden de la venta de la finca registral número 32.500 del Registro de la Propiedad de Arteixo», (que se escritura en el número siguiente de protocolo, tras la cancelación de la hipoteca y que es el activo cuya transmisión se trata de «facilitar»). En la estipulación sexta se vuelve a decir que «Sareb consiente en cancelar la hipoteca constituida sobre determinadas fincas hipotecadas a su favor en garantía de las obligaciones derivadas del Préstamo consintiendo que se tome razón de ello en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las fincas registrales de las que Sareb ha consentido cancelar es única y exclusivamente la identificada con el número 32.500 del Registro de la Propiedad de Arteixo». Como resulta de lo anterior, en la escritura se encuentra perfectamente causalizado el negocio que da lugar a la cancelación, que es complejo, pero con una clara «causa solvendi» (El acreedor está interesado en recibir un pago parcial del total préstamo y el medio de lograrlo consiste en conceder una quita y además dejar la finca 32500 libre de toda responsabilidad hipotecaria a fin de que el deudor pueda, vendiéndola, hacer a la Sareb el pago que efectivamente se realiza). A saber: - Una parte lo es por carta de pago por la cantidad percibida, esto es 200.000 euros. - Otra lo es como consecuencia de la quita que asciende a 57.845,95 euros. - Finalmente, la parte restante de la total responsabilidad hipotecaria de la finca número 32.500, obviamente no se paga, pero los pagos y quitas anteriores tienen como consecuencia el acuerdo de la cancelación total de la hipoteca respecto de la citada finca registral, objeto de posterior venta, produciéndose, en cuanto a esa diferencia, una renuncia implícita y claramente expresada y acordada en el conjunto del clausulado de la escritura, cuyo resultado final no puede ser otro, como así lo expresa, que la completa cancelación de la hipoteca sobre la finca objeto de la misma, sin perjuicio de la subsistencia de la deuda pendiente tras el pago y quita realizados y de las garantías hipotecarias sobre las fincas que no son objeto de cancelación. Por tanto la responsabilidad hipotecaria de la finca se extingue por el propio consentimiento del acreedor hipotecario, titular registral de la hipoteca, que renuncia, tras los demás actos operados, a su derecho real, lo que, incluso aunque no existiera la evidente causa solvendi expresada en la escritura, sería plenamente conforme con el artículo 6.2 del Código Civil. En este sentido la RDGRN de 27 de septiembre de 1999. Todo ello queda perfectamente plasmado en lo que constituye el objeto y razón de ser de la escritura de carta de pago y cancelación, en la que así lo acuerdan y convienen ambos otorgantes, acreedor y deudor, dentro de un indudable proceso de reestructuración de deuda que cuenta con el favor del legislador (En este sentido se pronuncia la RDGRN de 14 de julio de 2015), acuerdo que, por lo demás, reproduce la minuta habitual empleada por la Sareb».

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de julio de 2017, la registradora decidió no mantener el primero de los defectos expresados y mantener su calificación respecto del segundo defecto, por lo que, con su informe, elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 1156, 1261 y 1857 del Código Civil; 2.2.º, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005 y 14 de julio de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no practicarse la cancelación de una hipoteca concurriendo las circunstancias siguientes: a) la hipoteca fue constituida a favor de la entidad «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» sobre la finca número 32.500 y tres fincas más, en garantía de un préstamo de 825.000 euros, cuyo saldo pendiente es de 515.691,91 euros; b) la responsabilidad hipotecaria de la finca número 32.500 es de 300.000 euros, en garantía de la devolución del capital; c) se expresa que «(...) con el fin de dar viabilidad y liquidez a la Prestataria, así como facilitar la transmisión de determinados activos de sus titularidad, Sareb y la Prestataria están interesados en que (i) la Prestataria realice un pago del Préstamo, dando carta de pago a la Prestataria, (ii) practicar una quita respecto de determinados importes pendientes de pago, y (iii) cancelar determinadas garantías hipotecarias constituidas en garantía del Préstamo»; d) la prestataria entrega la cantidad de 200.000 euros (procedentes, según se expresa en la escritura, de la venta de la finca registral número 32.500) y la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» da carta de pago del préstamo y finiquito por un importe total de 257.845,95 euros, pues la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» y la prestataria convienen en practicar una quita por la diferencia entre el importe por el cuales la acreedora da carta de pago y la cantidad efectivamente pagada; e) después del pago efectuado y de la quita practicada, el saldo pendiente de amortizar del préstamo asciende a 257.845,95 euros, y f) como consecuencia de todo ello, la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» consiente en cancelar la hipoteca constituida sobre la referida finca registral.

La registradora suspende la práctica de la cancelación solicitada porque, a su juicio, falta la expresión de la causa por la que se extingue la totalidad de la responsabilidad hipotecaria de la finca.

El notario recurrente alega que en la escritura se encuentra perfectamente causalizado el negocio que da lugar a la cancelación, que es complejo, pero con una clara causa «solvendi», pues el acreedor está interesado en recibir un pago parcial del total préstamo y el medio de lograrlo consiste en conceder una quita y además dejar la finca número 32.500 libre de toda responsabilidad hipotecaria a fin de que el deudor pueda, vendiéndola, hacer a la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» el pago que efectivamente se realiza.

2. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005 y 14 de julio de 2015), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino 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, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

Ahora bien, como expresan las Resoluciones citadas en el párrafo anterior, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

En el presente supuesto, como resulta de las circunstancias anteriormente reseñadas y de la correcta interpretación de las cláusulas de la escritura calificada, la cancelación de la hipoteca se consiente por la causa del pago de parte de la deuda pendiente y de la quita parcial de deuda, precisamente para facilitar la venta de la finca liberada de responsabilidad y la correspondiente obtención de dinero para realizar aquel pago.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 9 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.