

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**7886** *Resolución de 17 de abril de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Nicanora-Gloria Sobrino Martín, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tordesillas, a inscribir una instancia privada solicitando la cancelación de una hipoteca cambiaria.*

En el recurso interpuesto por doña Nicanora-Gloria Sobrino Martín, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Tordesillas, doña Ana María Crespo Iribas, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada solicitando la cancelación de una hipoteca cambiaria.

**Hechos**

I

Por medio de escrito de fecha 16 de Junio de 2008, don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigos, en nombre y representación de doña Nicanora-Gloria Sobrino Martín, solicita que se cancele la inscripción de la hipoteca cambiaria constituida por escritura pública autorizada por el Notario de Valladolid don Francisco Fernández Prida Migoya, para el protocolo de su compañero don Juan Manteca Alonso-Cortés, de fecha 6 de agosto de 1991. En dicha escritura se constituyó hipoteca a favor del tomador actual de las letras y de los sucesivos tenedores de las mismas; y se estipuló que la parte hipotecante podrá cancelar la hipoteca sin necesidad del consentimiento de los tenedores actuales o futuros de las cambiales, mediante acta notarial que acredite que las letras garantizadas están en su poder, debidamente inutilizadas, debiéndose transcribir las letras en actas por exhibición de las mismas. Además de esta escritura se acompaña a la instancia privada otra escritura autorizada por el notario de Valladolid, don Juan Manteca Alonso-Cortés, de fecha 11 de Junio de 1992, por virtud de la cual la deuda representada por las cambiales fue renovada, mediante la emisión de una nueva letra.

II

Presentada esa instancia privada en el Registro de la Propiedad de Tordesillas el 28 de agosto de 2008, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho. Primero.—El día 28-8-2008, fue presentado en este Registro de la Propiedad instancia por quien dice ser representante de uno de los titulares registrales con carácter ganancial, sin acreditarlo y sin que su firma esté legitimada notarialmente, solicitando la cancelación de las hipotecas cambiarias a que dicha instancia se refiere por remisión a los documentos aportados sobre las fincas registrales 14.874 y 14.872 del término municipal de Tordesillas y la finca registral 1.371 del término municipal de San Miguel del Pino. Segundo.—La hipoteca que recaía sobre la finca 14.874 del término municipal de Tordesillas, y que motivó la inscripción sexta fue cancelada por la inscripción octava de fecha veinticinco de Junio de mil novecientos noventa y seis por lo que la operación registral solicitada ya se ha realizado. Al margen de las inscripciones de hipoteca sobre once dieciochoavas partes indivisas de la finca 14.872 del término municipal de Tordesillas y de una mitad indivisa de la finca 1.371 de San Miguel del Pino, inscripciones duodécima y cuarta respectivamente, constan sendas notas de expedición de certificación de cargas para el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria seguido bajo el número 107/93 en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Medina del Campo y su partido. Se solicita

la cancelación de las hipotecas cambiarias alegando como causa que el derecho que garantiza la hipoteca se ha extinguido porque las letras de cambio garantizadas por la hipoteca constituida han sido satisfechas, ya sea por pago, ya sea por renovación. Fundamentos de derecho. Primero.—Conforme el artículo 18.1. de la Ley Hipotecaria “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Segundo.—Conforme el artículo 82 párrafos primero y segundo de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”. Tercero.—Conforme el artículo 131 de la Ley Hipotecaria “Las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedarán canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto”. Cuarto.—Conforme los artículos 1.259 y 1.709 del Código Civil “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”. “Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra.” Quinto.—Conforme el artículo 156 párrafos primero y segundo de la Ley Hipotecaria “La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso se efectuará presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto del otorgamiento los títulos endosables, o solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos, o bien previo ofrecimiento y consignación del importe de los títulos, hecha en los casos y con los requisitos prevenidos en los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil. Las inscripciones de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de los títulos debidamente inutilizados”. Sexto.—Conforme el artículo 211 del Reglamento Hipotecario “Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo depuesto en el artículo 156 de la Ley. Si la cancelación se verificase por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, o en el que establece el párrafo tercero del artículo 155 de la Ley, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo”. Séptimo.—Conforme el artículo 179 del Reglamento Hipotecario “Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria”. Octavo.—Conforme el artículo 180 del Reglamento Hipotecario “Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación, será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1180 del Código Civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida”. Y Resoluciones de la Dirección General de los Registros

y del Notariado de 31 de octubre de 1978, 26 de octubre de 1973, 23 de octubre de 1981, 15 de febrero de 2006, 15 de enero de 1991. Se suspende el despacho del documento presentado por los siguientes defectos subsanables: Los defectos que impiden la inscripción: 1. No se ha aportado el título formal adecuado con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la cancelación de las hipotecas cambiarias que según el artículo 156 de la Ley Hipotecaria puede ser: 1.º Escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto del otorgamiento los títulos endosables. 2.º Solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañan, inutilizados, los referidos títulos, o bien, previo ofrecimiento y consignación del importe de los títulos hecha en los casos y con los requisitos prevenidos en los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil. 3.º acta notarial: si se hiciere constar por acta notarial estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de los títulos debidamente inutilizados. Debe tenerse en cuenta que ni se han presentado la totalidad de los títulos ni existe certeza de que los mismos no hayan sido endosados a ulteriores tenedores, a los que perjudicaría la cancelación del gravamen hipotecario. 2. En cuanto a la renovación cambiaria y su consideración de causa de cancelación de la hipoteca cambiaria, la Dirección General de los Registros y del Notariado la rechazó en la Resolución de 23 de octubre de 1.981 en la que se refirió a la “prórroga del vencimiento de la obligación hipotecaria” confirmando el criterio ya manifestado en la anterior resolución de 26 de octubre de 1973 en la que se refirió de “las incidencias derivadas de la renovación de la cambial”. 3. De acuerdo con el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de que se pretendiera la cancelación por pago de la inscripción de hipoteca mediante la escritura de carta de pago, no se podría inscribir mientras no se hubiera cancelado previamente la nota marginal de expedición de certificación de cargas mediante mandamiento judicial al efecto. 4. Los interesados están representados en la instancia haciéndose referencia a un poder que se dice que se acompaña, no habiéndose aportado, y además falta la legitimación notarial de la firma del presentante de la instancia. La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al notario o funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Ana María Crespo Iribas, registradora de la propiedad de Tordesillas, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la LH, o ser impugnadas directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 LH. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 LH, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la LH. En el caso que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación. Tordesillas a veintiocho de agosto de dos mil ocho. La Registradora, fdo: Ana María Crespo Iribas».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigos, en nombre y representación de doña Nicanora-Gloria Sobrino Martín, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de Septiembre de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que hubo una primera calificación conforme al cual el único defecto advertido derivaba de la aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, siendo doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que no se puede esgrimir en una primera calificación la falta de liquidación y en una segunda aducir otros defectos, por lo que sólo por este motivo la segunda calificación es nula; además la nota de calificación dice que no se ha aportado título formal adecuado para la cancelación de la hipoteca cambiaria según el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, pero la cuestión no es esa, ya que la instancia privada no ampara la pretensión registral en ese artículo sino en el artículo 82 de la ley, en combinación con el artículo 174.1 del Reglamento para su ejecución. De la simple lectura de los documentos públicos aportados y del propio asiento de inscripción de la hipoteca, resulta que el derecho asegurado con la hipoteca se ha extinguido, por lo que procede cancelar la hipoteca sin necesidad de que medie el consentimiento de su titular. Por otra parte, del asiento de inscripción de la hipoteca resulta con toda claridad que la hipoteca cambiaria no se extiende a las letras de renovación de las cambiales garantizadas. Y precisamente porque la hipoteca no se extiende a la renovación de las cambiales aseguradas con la hipoteca, la nueva obligación cambiaria que surge de la letra de renovación no está garantizada con la hipoteca, por lo que el derecho asegurado ha quedado extinguido.

## IV

La registradora emitió informe el día 22 de octubre de 2008, mantuvo su calificación, y elevó el expediente a este centro directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 82 y 156 de la Ley Hipotecaria; artículo 174 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este centro directivo de 23 de octubre de 1981; 3 y 4 de diciembre de 1986; 30 de octubre de 1989; 15 de enero de 1991; 31 de mayo de 2003; 15 de febrero de 2006; y 27 de febrero de 2008.

1. Como cuestión formal previa, no tiene razón el recurrente al sostener que el eventual incumplimiento de la obligación de calificación global que corresponda a los registradores determine la nulidad de la calificación posterior en que se aleguen defectos. La responsabilidad en que pudiera incurrir –sin que sea el recurso contra la calificación registral el cauce adecuado para su exigencia– por la realización de una calificación incompleta, con las consecuencias de toda índole que se derivan de tal circunstancia –cfr. artículo 313, apartados A).h), B).b) y j), y C), de la Ley Hipotecaria– (vid. la Resolución de 26 de mayo de 2006 y 9 de Marzo de 2009), no puede determinar la imposibilidad de apreciar nuevos defectos ni la nulidad de la nota de calificación que se haga en contra de ese deber de calificación global.

2. Entrando en el fondo, y no habiéndose recurrido por el interesado el defecto tercero (que queda así firme) queda circunscrito este expediente a los demás extremos de la nota de calificación. Constituida hipoteca cambiaria a favor del tomador actual de las letras y de los sucesivos tenedores de las mismas; y habiéndose estipulado que la parte hipotecante podrá cancelar la hipoteca sin necesidad del consentimiento de aquéllos mediante acta notarial que acredite que las letras garantizadas están en su poder, debidamente inutilizadas –debiéndose transcribir las letras en actas por exhibición de las mismas–, se debate ahora en este recurso si es posible cancelarla en virtud de instancia privada a la que se acompaña la escritura de constitución y otra escritura de renovación de las cambiales garantizadas.

3. Uno de los principios básicos de nuestro sistema hipotecario es el de la salvaguarda judicial de los asientos del Registro (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y consiguiente exigencia para su rectificación, del consentimiento del titular o, subsidiariamente, de la resolución judicial oportuna. Ahora bien, dicho principio ha de cohonestarse con el no menos importante de concordancia entre el contenido tabular y la realidad jurídica extrarregistral; de modo que acreditada suficientemente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) la extinción el derecho inscrito, cualquiera que fuere su causa determinante, procederá la cancelación del asiento respectivo sin que sea necesario el consentimiento cancelatorio de su titular (artículos 1, 79.2 y 82 de la Ley Hipotecaria), y así ha de ocurrir, igualmente, dada su accesoriadad (artículos 1.875 del Código civil y 104 de la Ley Hipotecaria), con el derecho real de hipoteca, cuando la obligación asegurada queda extinguida por el pago (artículo 1.156.1 del Código civil) y éste sea debidamente justificado al Registrador en todos sus elementos jurídicamente relevantes (Resolución de 30 de octubre de 1989).

4. Tratándose de hipotecas cambiarias, constituidas a favor de los tenedores presentes y futuros de las cambiales, cuya legitimación derivará de la cadena de endosos que se pueda producir extrarregistralmente, hay que acudir a las reglas sobre cancelación específicamente contempladas por la ley para los títulos transmisibles por endoso recogidas en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, basadas principalmente en la acreditación de la inutilización de los efectos.

5. Ahora bien, el carácter de orden público que rodea el procedimiento registral no es incompatible con la posibilidad prevista en la propia legislación hipotecaria (cfr. artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria) de que la cancelación se produzca en virtud de causas que resulten del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, de manera que la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción sería título suficiente para cancelarla si resultara de ella o de otro documento fehaciente que el derecho se ha extinguido (cfr. artículo 174 del Reglamento Hipotecario).

6. En el supuesto de hecho de este expediente se estipuló en la escritura de constitución de la hipoteca cambiaria que podría hacerse la cancelación sin necesidad del consentimiento de aquéllos mediante acta notarial que acredite que las letras garantizadas están en su poder, debidamente inutilizadas, exigiéndose además que se transcribieran las letras en actas por exhibición de las mismas. Por lo que deberá acudirse a este procedimiento, o subsidiariamente al general previsto en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria para la cancelación de la hipoteca cambiaria. Pero lo cierto es que a ninguna de las dos vías cancelatorias se ha acudido. Lo que no puede admitirse como título cancelatorio es una mera instancia privada acompañada del título constitutivo, cuando no se ha acreditado fehacientemente la inutilización de las letras en los términos estipulados en la escritura de constitución, ni tampoco en la forma prevista en el artículo 156 de la Ley.

7. El hecho de que la deuda garantizada por las letras garantizadas haya sido renovada en virtud de la emisión de una nueva letra, no acredita la inutilización de la letras anteriores, que pueden seguir en circulación, a favor de tenedores sucesivos cuyos derechos se verían conculcados si se procediera a la cancelación de la hipoteca cambiaria. Es cierto que al renovarse la letra de cambio, la nueva cambial sustituye a la primera en el mundo del tráfico jurídico; y al renovarse la letra de cambio el deudor tiene del deber de recuperar la precedente cambial que es objeto de renovación y retirarla del tráfico jurídico. Pero es inevitable que cuando ello no ocurra así las letras objeto de renovación deban ser abonadas por el aceptante, voluntariamente o a través del correspondiente procedimiento judicial, dado el carácter autónomo de la letra de cambio como título valor.

8. En el caso de este expediente, en la propia escritura de renovación cambiaria que se acompaña como documento complementario, se hace constar que el deudor acepta la nueva letra en sustitución de las anteriores cambiales, pero advirtiéndose «que no se entregan en este momento por no tenerlos en su poder el librador», lo que demuestra que a pesar de la renovación, mientras no se acredite la inutilización de las letras renovadas, siguen éstas con virtualidad en el tráfico y por tanto no puede procederse a la cancelación de la hipoteca.

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

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, 17 de abril de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.