

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10612 *Resolución de 5 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 1 de dicha ciudad, a inscribir una escritura de liberación de carga y concreción y redistribución de responsabilidad hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad (Registro número 1), doña María Dolores de Paz Sánchez, a inscribir una escritura de liberación de carga y concreción y redistribución de responsabilidad hipotecaria.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Javier Martínez del Moral con número 2551 de protocolo, el 30 de octubre de 2006, otorgada por don Víctor Manuel. Z. E. y doña María Candelaria N. L. y por la entidad de crédito «Banca March, S. A.», representada por dos apoderados, se expresa en primer lugar que mediante otra escritura otorgada el día 17 de abril de 2006, número 836 de protocolo del mencionado Notario, se entregó en préstamo la cantidad de 290.000 euros y se garantizó con hipoteca sobre determinadas fincas, con distribución de responsabilidad hipotecaria entre los mismos, de modo que uno de los derechos hipotecados se concretó en dos veinticincoavas partes indivisas de una finca destinada al aparcamiento de vehículos, integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal (que quedaron respondiendo de 21.800 euros de principal del préstamo y demás cantidades complementarias que se detallan). Se añade que dicha participación indivisa da derecho al uso exclusivo de las plazas de aparcamiento números 13 y 25. Y las partes convienen en dejar «libre de toda responsabilidad por razón de la reseñada hipoteca una veinticincoava parte indivisa de la finca registral número 5041, y que se concreta en la plaza de garaje número 13, recayendo la total responsabilidad de la citada finca en la veinticincoava parte indivisa restante que se concreta en la plaza de garaje número veinticinco, considerando suficientemente garantizado el préstamo con dicha participación».

II

El día 28 de enero de 2009 fue presentada copia autorizada de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife; y el 3 de febrero de 2009 fue objeto de la siguiente calificación:

«... REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Documento: Escritura pública de liberación de carga y concreción de hipoteca autorizada por el Notario D. Javier Martínez del Moral el 30 de octubre de 2006, en la que Banca March, debidamente representada, consiente en la liberación de carga y concreción de hipoteca sobre una veinticincoava parte indivisa de la finca registral número 5041 de este Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número Uno.

Previa la calificación del documento que precede, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, la Registradora de la Propiedad ha resuelto suspender la práctica del asiento solicitado, por apreciar la existencia de los defectos impositivos que se expresan a continuación, ordenados en hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

1.—...

2.—En la citada escritura, la entidad “Banca March, S.A.”, debidamente representada, y los cónyuges D. Víctor Manuel Z... E... y D.^a María Candelaria N... L..., casados en régimen de gananciales, consienten la liberación y concreción de la hipoteca que gravaba, además de otra finca, dos veinticincoavas partes de la urbana número Uno, finca registral 5041, en garantía de un préstamo de 290.000 euros, que fue distribuido y, en concreto, estas dos veinticincoavas partes indivisas quedaron respondiendo de 21.800 euros de principal, los intereses ordinarios correspondientes a tres años al tipo pactado, hasta un máximo de 2.583,30 euros, los intereses de demora correspondientes al plazo de dos años, al tipo pactado, hasta un máximo de 7.848,00 euros, costas y gastos de 6.540,00 y un máximo de 654,00 euros por otros gastos, expresando en la escritura calificada que las dos veinticincoavas partes indivisas se corresponden con las plazas de garaje números 13 y 25, y que consienten la liberación de la responsabilidad hipotecaria en lo que respecta a una veinticincoava parte indivisa de la finca número 5041, que se concreta en la plaza de garaje número 13, por razón de dicha hipoteca, redistribuyéndose y concretándose el importe de la responsabilidad garantizada sobre la participación indivisa restante de la citada finca y en concreto sobre la plaza de garaje número 25.

3.—En el Registro de la Propiedad constan inscritas diversas transmisiones de cuotas indivisas de la finca registral número 5041, pero sin concreción de uso de ninguna de las veinticincoavas partes en que se dividió la finca. En la inscripción número 25 consta la adquisición del dominio de dos veinticincoavas partes indivisas de la finca por los cónyuges D. Víctor Manuel Z... E... y D.^a María Candelaria N... L.... En la inscripción número 26 consta inscrita la Hipoteca de “Banca March, S.A.” sobre estas dos veinticincoavas partes indivisas, practicadas ambas inscripciones el 31 de mayo de 2006, en virtud de sendas escrituras autorizadas por el Notario D. Javier Martínez del Moral el día 17 de abril de 2006, bajo los números 835 y 836 del año 2006 de su protocolo. En la inscripción número 28 de la misma finca registral consta inscrita la adquisición del dominio de una veinticincoava parte indivisa de la finca a favor de los cónyuges D. Víctor Manuel R... G... y D.^a Esther R... R..., por título de compraventa a los esposos cónyuges D. Víctor Manuel Z... E... y D.^a María Candelaria N... L... en escritura autorizada por el Notario D. Javier Martínez del Moral el 30 de octubre de 2006, bajo el número 2.552 de su protocolo.

Fundamentos de Derecho:

1.—Al amparo del párrafo primero del art. 18 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 sé solicite 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.

2.—En el presente caso, se libera la responsabilidad hipotecaria de una cuota indivisa y se concreta en otra cuota indivisa por la Entidad acreedora y por los que, en su día, fueron titulares registrales de ambas cuotas; para ello determinan las citadas cuotas indivisas con la concreción de uso de las plazas números 13 y 25. Sin embargo, no consta previamente dicha asignación en los libros registrales y sin que conste el consentimiento de los demás propietarios en orden a su delimitación siendo necesario además el oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios en el que se recoja su descripción y de donde no resulte que invada elementos comunes conforme a los arts. 20 de la L. H.; 392 y siguientes del Código Civil; 3, 5, 14 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 17 de enero de 2006 —sic.

3.—Además en el presente caso se pretende la liberación de responsabilidad hipotecaria de una cuota indivisa y concreción en otra, consintiendo la Entidad acreedora y los propietarios de una de las cuotas indivisas, sin que conste el consentimiento de los titulares registrales de la otra cuota, que accedieron al Registro previamente a la presentación de esta escritura calificada, siendo necesario la conformidad de los adquirentes de la otra

cuota. Así lo exige el principio de especialidad (cfr. art. 1 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (cfr. art. 20 de la Ley Hipotecaria) para poder determinar que cuota indivisa es la que queda libre, la de los esposos cónyuges D. Víctor Manuel Z... E... y Da. María Candelaria N... L... o la de los cónyuges D. Víctor Manuel R... G... y D.^a Esther R... R.... Además también lo exige el principio de solidaridad resultante de los arts. 122 y 123 de la L.H., conforme a la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado, entre otras RR. 12/2/1988 y 27/3/1989.

Con base en lo expuesto, la Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1 ha acordado:

Suspender: La práctica del asiento solicitado por los defectos apreciados. Notificar al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta denegación conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.

Contra esta calificación cabe:

- a) Instar la calificación del Registrador sustituto en aplicación del cuadro de sustituciones...
- b) O ser impugnada directamente en el plazo de...

Santa Cruz de Tenerife a 3 febrero de 2009.–La Registradora de la Propiedad. Fdo. María Dolores de Paz Sánchez.»

III

La anterior calificación se notificó al Notario autorizante de la escritura el 4 de febrero de 2009; y el 25 de febrero de 2009, dicho Notario interpuso recurso contra aquélla en el que, alegó, en síntesis, lo siguiente:

1.º La escritura calificada es precedente y de otorgamiento simultáneo a la compraventa de la cuota indivisa liberada de hipoteca, que se lleva a efecto en escritura inmediatamente posterior de protocolo a la que es objeto de este recurso, y se presentaron simultáneamente en el registro de la propiedad.

2.º La escritura de referencia fue calificada negativamente en septiembre de 2007 por el anterior titular del registro, don Santiago Aliaga Montilla, sin que conste al recurrente que se le notificara dicha calificación. La escritura de compraventa otorgada con el número siguiente de protocolo se inscribió, aunque –con buen criterio– se denegó la inscripción del uso interno asignado sin eficacia real, que se mencionaba a los solos efectos de individualizar cada cuota que en términos registrales son exactas.

Informado de que el registro no había practicado el asiento correspondiente en dos años referente a la liberación de la hipoteca de la cuota indivisa transmitida, se procedió a practicar, a instancia del acreedor hipotecario, una nueva presentación registral, que dio origen a la calificación que se recurre.

3.º La registradora considera que al no constar en el registro la concreción de la plaza que recae sobre cada cuota indivisa, no puede liberarse de hipoteca una de ellas, a menos que «conste el consentimiento de los demás propietarios en orden a su delimitación siendo necesario además el oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios en el que se recoja su descripción y de donde no resulte que invada elementos comunes conforme a los arts. 20 de la L. H.; 392 y siguientes del Código Civil; 3, 5, 14 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 17 de enero de 2206 (sic)».

Conviene recordar que nos encontramos ante un título que, desde el punto de vista registral, contiene un consentimiento formal liberatorio de hipoteca sobre una cuota indivisa de una finca. La descripción de las cuotas indivisas no se altera, ni se busca la constancia registral del uso que cada porción tenga asignado según los acuerdos internos del edificio. La descripción de la finca y la mención del uso asignado a la cuota que se libera se realiza a los solos efectos de identificación del objeto sobre el que recae el derecho real de

hipoteca que va a ser liberado, por voluntad abstracta del titular de ese derecho, que no es otro que el acreedor hipotecario.

Ante la presentación de un título liberatorio de hipoteca, la registradora debe desarrollar las siguientes funciones:

Desde el punto de vista subjetivo, deberá comprobar que se relatan los medios de identificación –de quien comparece– empleados por el notario, y el juicio de suficiencia de las facultades del representante para intervenir «nomine alienii», en su caso (calificación requisital subjetiva).

Desde el punto de vista objetivo, el registrador debe ilustrarse sobre el derecho inscrito al que se refiere el título, según los datos de la escritura que así lo identifican y no sólo los que resulten del historial de la finca. La escritura en cuestión, describe el inmueble y el derecho en términos totalmente coincidentes con los datos publicados, se aportan también los datos de los libros registrales que los contienen, y se incluyen también, por razones de oportunidad, otros datos extrarregistrales que facilitan la localización de su historial y su concreta individualización de las cuotas indivisas. En este sentido, el actual artículo 170 del Reglamento Notarial dispone que cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado. Como quiera que los mismos titulares registrales lo son de dos cuotas indivisas idénticas de una misma finca y que una de ellas se va a transmitir tras la liberación de la hipoteca y la otra va a continuar gravada a favor de los mismos titulares (del dominio hipotecado), se añaden esos otros datos sin eficacia real que cobran especial interés identificativo.

Y, por último, desde el punto de vista del fondo del acto jurídico que se formaliza, el registrador únicamente debe comprobar que consta el consentimiento formal cancelatorio o liberatorio prestado por el acreedor hipotecario y del titular gravado que concentra la total responsabilidad hipotecaria, sin que se precise ningún otro (art. 82 de la LH).

No se interesa del registro la constancia del uso a que da derecho, en términos obligacionales, cada cuota indivisa, únicamente se decide reducir el derecho hipotecado y dado que una cuota es igual que otra, se proporcionan otros datos extrarregistrales para facilitar su determinación, ya que la escritura en número siguiente de protocolo, que está inscrita en el historial de esta misma finca, se transmite precisamente la cuota cuya hipoteca se había liberado en la escritura que da origen a este recurso.

En suma, está plenamente justificado esa aportación de datos complementarios sin interés jurídico real, porque permiten ilustrar al funcionario calificador sobre qué cuota se libera y se transmite seguidamente en concepto de libre de cargas, como reconoce en la actualidad el art. 170 del Reglamento Notarial. La operación, desde el punto de vista registral, no puede ser más fácil. El registrador cumple con liberar una cuota indivisa de la finca que es, precisamente, la que se compra en el siguiente número de protocolo y consta inscrita a nombre de ese adquirente en el historial de títulos de esta finca, y dejando intacta la responsabilidad hipotecaria sobre la otra cuota.

4.º La segunda objeción registral se justifica en las reglas hipotecarias de especialidad (art. 1 LH) y tracto sucesivo (art. 20 de la LH). En último lugar alude a la regla de la solidaridad hipotecaria (arts. 12 y 123 de la LH).

El primer precepto al que alude la registradora es el art. 1 de la LH que, según nos dice, recoge el principio organizativo de especialidad registral. Pero se trata de un precepto que nada tiene que ver con el asunto que se debate.

Alude, en segundo lugar, a la regla adjetiva del tracto registral (art. 20 LH), aunque confunde el tracto del titular del dominio con el tracto del titular de la hipoteca, como si todos los derechos publicados, con independencia de su heterogeneidad, naturaleza y origen, estuvieran sometidos a un mismo tracto formal. Esta consideración le lleva a exigir no sólo el consentimiento de la partes del contrato de préstamo y del acreedor hipotecario cuya garantía real merma objetivamente, otorgantes del título calificado, sino también el del tercer poseedor que compró seguidamente la cuota indivisa liberada de la hipoteca «... en concepto de libre de cargas y gravámenes...». Todo ello con base en el art. 20 de la LH, obviando el artículo 82 del mismo texto legal que es el precepto que cabalmente

disciplina esta materia, porque no se genera un problema de tracto del dominio cuando se pretende hacer constar la extinción de un derecho de hipoteca ajeno, sino sólo un problema de rectificación o adecuación del registro a la realidad jurídica, para evitar que la información obsoleta pueda confundir al mercado. Esto es así porque quien presta ese consentimiento liberatorio es el titular registral de la hipoteca que, evidentemente, no genera problema alguno de tracto con el titular del dominio. De ahí que la liberación no tiene causa y el consentimiento se emite en abstracto, aunque explicita los motivos que subjetivamente han querido documentarse.

En suma, existen dos mecanismos distintos de acceso registral de una liberación de hipoteca. Uno, el unilateral de renuncia total o parcial de la inscripción de hipoteca, perfectamente compatible con su naturaleza abstracta. El otro, que es el que se formaliza, un acuerdo entre las partes del contrato de préstamo que modifique o reduzca el acuerdo sobre el objeto inicial de la garantía. En ninguno de los dos casos es necesario el consentimiento de quien adquiere el dominio con posterioridad, a menos que el contrato novatorio agrave la responsabilidad hipotecaria de ese dominio, algo que no acontece en este caso.

En términos sustantivos, es evidente que la modificación de la hipoteca se realiza entre deudor –dueño y prestamista– acreedor y así llega originariamente al registro, junto con el número siguiente de protocolo que recoge la compraventa de la cuota liberada.

En términos registrales, el registrador primitivo inscribió la compraventa denegando la inscripción del uso concreto del garaje porque no figura en los asientos del registro. Tampoco inscribió la liberación del gravamen. Desconocemos el contenido de la calificación.

Cuando se presenta nuevamente y se emite la calificación que ahora se recurre, la registradora se plantea que es necesario el consentimiento del tercer poseedor de la cuota sobre la finca que fue liberada y vendida, porque en el registro no figura a día de hoy esa liberación.

Las Resoluciones que cita la calificadora en defensa de su nota (a la que añade el recurrente la de 17 de marzo de 1969), lejos de justificar su postura, acreditan la violación de la doctrina uniforme de esta Dirección General.

5.º Siendo esto así, la registradora se plantea una última objeción, referente a que no sabe cuál de las cuotas indivisas ha quedado liberada. Si la cuota vendida o la cuota que conserva el deudor hipotecario.

Los únicos medios de calificación registral son el título y los asientos del registro. El título forma parte de este recurso. Por lo que se refiere al contenido del registro, en el historial de esta finca figura inscrita la compraventa de la cuota indivisa liberada de la hipoteca otorgada con posterioridad al título calificado, con todas las circunstancias de una inscripción extensa, entre ellas el estado de cargas declarado en el título en los términos prevenidos en el art. 51.7.º del RH.

Tengo a la vista la matriz de esta escritura, sin que en lo omitido haya nada que modifique, amplíe o restrinja lo que se transcribe seguidamente. En el apartado «cargas» se dice literalmente que:

«... La participación indivisa de finca que por la presente escritura se transmite se encuentra liberada de la responsabilidad hipotecaria, en virtud de escritura de liberación de responsabilidad hipotecaria otorgada ante mí con esta misma fecha y número anterior de protocolo». (Se refiere a la escritura cuya calificación da origen a este recurso.)

Y en la Estipulación Tercera.–bajo la rúbrica «ENTREGA Y SANEAMIENTO» nos dice que:

«... La finca se transmite como cuerpo cierto, con todos sus derechos, en concepto de libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes y al corriente en el pago de contribuciones y demás impuestos...».

También debe constar en el registro la nota de despacho que deniega la inscripción del uso sobre la plaza trece por no figurar asignado en el registro de la propiedad ninguno uso a cuotas indivisas. Y, a su vez, el título calificado contiene el siguiente expositivo:

«... II. Que los cónyuges (...) solicitaron de la Entidad Mercantil (...) y ésta aceptó la liberación de responsabilidad hipotecaria en lo que respecta a UNA VEINTICINCO AVA PARTE INDIVISA DE LA FINCA número 5041, que se concreta en la plaza de garaje número 13 (...) concretándose el importe de la responsabilidad garantizada sobre la participación indivisa restante de la citada finca y en concreto sobre la plaza de garaje número veinticinco...».

Cualquiera de estos elementos de información, tomados individualmente, sirven para determinar la cuota indivisa que ha quedado liberada de gravamen.

IV

La Registradora de la Propiedad, doña María Dolores de Paz Sánchez, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 3 de marzo de 2008, que tuvo entrada en este Centro el día de 6 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1085, 1087, 1145, 1212, 1839, 1844, 1857 y 1860 del Código Civil; 104, 122, 123, 144 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 216 y 217 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989 y 16 de marzo de 1999.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura autorizada el 17 de abril de 2006 se formalizó un préstamo y, en garantía del mismo, se constituyó hipoteca sobre determinada finca y, además, sobre dos veinticincoavas partes indivisas de otra finca destinada al aparcamiento de vehículos, integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal. En la misma escritura se distribuyó la responsabilidad hipotecaria entre los bienes gravados, de modo que uno de los derechos hipotecados se concretó en la mencionada participación indivisa de finca (dos veinticincoavas partes), que quedaron respondiendo de 21.800 euros de principal del préstamo y demás cantidades complementarias que se detallan. En dicho título se añade que dicha participación indivisa da derecho al uso exclusivo de las plazas de aparcamiento números 13 y 25. Esta última concreción del uso de las plazas de garaje no consta en la inscripción registral de la referida participación indivisa.

b) En escritura autorizada el 30 de octubre de 2006, las partes convienen en dejar «libre de toda responsabilidad por razón de la reseñada hipoteca una veinticincoava parte indivisa de la finca registral número 5041, y que se concreta en la plaza de garaje número 13, recayendo la total responsabilidad de la citada finca en la veinticincoava parte indivisa restante que se concreta en la plaza de garaje número veinticinco, considerando suficientemente garantizado el préstamo con dicha participación».

El mismo día, en escritura con número de protocolo inmediatamente siguiente, los deudores hipotecantes transmitieron mediante compraventa la cuota indivisa liberada de hipoteca a determinadas personas, que la adquirieron «... en concepto de libre de cargas y gravámenes...», según se expresa en dicha escritura.

Presentados ambos títulos en el Registro de la Propiedad, se inscribió la compraventa el 11 de diciembre de 2006 (sin hacer constar la asignación de uso sobre la concreta plaza de aparcamiento) y se rechazó la inscripción de la escritura de liberación de carga y concreción y redistribución de responsabilidad hipotecaria, sin que conste que se hubiera impugnado la calificación negativa.

c) Presentada de nuevo la referida escritura de liberación de hipoteca con redistribución de responsabilidad hipotecaria, la Registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada mediante calificación en la que, además de expresar que no consta previamente

la asignación de uso de plaza de aparcamiento en los libros registrales e indicar los requisitos que, a su juicio, serían necesarios para ello, añade que, al pretenderse la liberación de responsabilidad hipotecaria de una cuota indivisa y concreción en otra, consintiendo la Entidad acreedora y los propietarios de una de las cuotas indivisas, es necesaria la conformidad de los adquirentes de la otra cuota –actuales titulares registrales de ésta, por haber sido inscrita previamente a la presentación de la escritura ahora calificada–, para poder determinar qué cuota indivisa es la que queda libre, la de los transmitentes o la de los adquirentes.

d) A juicio del recurrente, el hecho de que, correctamente, no se haya hecho constar en la inscripción de la correspondiente participación indivisa de finca la asignación de uso de la plaza de aparcamiento, no constituye obstáculo para la inscripción de la liberación de hipoteca con redistribución de responsabilidad hipotecaria, con base en las alegaciones que expresa en el escrito de impugnación.

2. Por lo que se refiere a la única cuestión debatida –la liberación de hipoteca respecto de una de las dos participaciones indivisas inscritas– es cierto que en el supuesto en que se constituya una hipoteca única sobre un solo bien (o sobre una participación global del mismo), constituida conjuntamente por varios cotitulares, la liberación de una parte del bien –la cuota indivisa de uno de los cotitulares por pago de una parte proporcional de la deuda o por consentimiento del acreedor hipotecario– puede implicar una modificación sustancial del objeto de la garantía que subsiste, que, al no ser indiferente para los restantes constituyentes, requerirá su consentimiento, además del que preste el acreedor.

También el principio de subsistencia íntegra de la hipoteca sobre la totalidad de los bienes gravados o sobre cualquier parte de los mismos que se conserve, aun cuando se reduzca la obligación asegurada (cfr. artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria), determina la necesidad del consentimiento de todos los constituyentes para la liberación parcial por pago de la parte correspondiente efectuado por uno de los deudores hipotecantes –o por consentimiento del acreedor.

Cuando un mismo y único gravamen recae por entero sobre varias fincas o sobre un solo bien (o sobre una participación global del mismo), constituida conjuntamente por varios dueños o cotitulares, sin haberse distribuido la responsabilidad correspondiente, no sólo se producen relaciones jurídicas entre el titular del gravamen y cada uno de los dueños de las fincas o cotitulares de los bienes o derechos afectados sino también entre los distintos hipotecantes. En virtud de dichas relaciones, si uno de ellos paga la cantidad íntegra garantizada podrá reclamar de los demás no la totalidad de lo pagado sino la parte que proporcionalmente les correspondiere satisfacer (cfr. artículo 1844, 2.º, del Código Civil), teniendo para ello las mismas garantías con que contaba el acreedor principal (vid. artículos 1.145, 1.844, 1.087, 1.085, 1.839 y 1.212 del Código Civil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989 y 16 de marzo de 1999). De ello se desprende que éste puede, si quiere, renunciar a sus derechos sobre cualesquiera de las diversos bienes o derechos, mas esta renuncia no puede tener, sobre ese bien o derecho concreto, como efecto la cancelación de un derecho real que por lo dicho –y mientras la hipoteca subsista sobre los demás bienes o derechos– no sólo confiere facultades al acreedor, sino también a los demás dueños o cotitulares. Para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total se requerirá, pues, además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con posterioridad a la constitución de la hipoteca. De este principio se exceptúan los dueños del bien o derecho cuyo gravamen sea totalmente cancelado ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los artículos 122 y 123 de la Ley, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre el derecho de alguno de esos restantes constituyentes (por ejemplo, cuando alguna participación que aún permanece gravada se libera de esa hipoteca como consecuencia de la ejecución de una carga preferente que le afectaba).

No obstante, en el presente caso no puede confirmarse la objeción que alega la Registradora, con base en dicha doctrina de esta Dirección General. En efecto, para la liberación de gravamen solicitada no existe el obstáculo observado, toda vez que el

acreedor ha consentido en la redistribución de la responsabilidad hipotecaria, de modo que ya no existirá relación interna alguna por razón de la deuda y de hipoteca entre los distintos cotitulares –los transmitentes y los adquirentes–, e implica un definitivo señalamiento de la responsabilidad hipotecaria a que queda afecta únicamente la participación indivisa que conservan los transmitentes.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, en los términos que anteceden.

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, 5 de junio de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.