

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1524** *Resolución de 9 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Puçol, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Puçol, doña Susana Abad Sanchís, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, el día 9 de julio de 2018, los cónyuges don J. C. N. M. y doña M. T. B. C. otorgaron dación en pago de deudas de una finca de su propiedad a favor de la entidad «Unicaja Banco, S.A.», que intervino mediante dos apoderados mancomunados. Las deudas que se pagaban eran de un importe de 90.043,30 euros, y se daban por finiquitadas y extinguidas en su totalidad mediante la dación en pago de la finca reseñada. Además, se manifestaba que, por reunir la entidad adquirente de la finca la condición de titular del derecho real de garantía de la hipoteca que gravaba la finca cedida en pago de deudas, ha quedado extinguida la hipoteca constituida sobre la misma por confusión de derechos, produciéndose la extinción automática de ella.

Interesa a los efectos de este expediente que el juicio de suficiencia realizado por el notario autorizante era el siguiente: «Ostentan dicha representación haciendo uso del poder que les tiene conferido Unicaja Banco, S.A. Unipersonal, mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga don Federico Pérez-Padilla García, el día 2 de diciembre de 2011, número 7117 de su protocolo, que consta debidamente inscrita en el registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, libro 3859, folio 12, Hoja número MA-111.580, inscripción 7.ª, el cual aseguran vigente; copia autorizada del mismo he tenido a la vista y considero yo, el Notario, bajo mi responsabilidad, suficiente para este otorgamiento de escritura por contener facultades bastantes para admitir en pago de deudas bienes de cualquier naturaleza, por acuerdo directo con el deudor, hasta un límite de trescientos mil quinientos euros (300.500 euros)». En la cláusula sexta de la escritura, tras la exposición de la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, se expresaba lo siguiente: «se solicita del Sr. registrador de la Propiedad practique en los libros a su cargo, la inscripción de la cancelación de dicha hipoteca».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Puçol, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Puçol.

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Documento presentado: Escritura de 09/07/2018, Protocolo 1017/2018.

Funcionario autorizante: Enrique Robles Perea, Valencia.

Asiento de presentación: Asiento 1674 del Diario 91.

Finca (datos registrales): Finca registral 10.275 de Puzol.

Interesados: Unicaja Banco y los consortes J. C. N. y M. T. B.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del documento relacionado por existir los siguientes defectos subsanables:

1. Si bien se expresa que los poderes de los representantes del cesionario son suficientes para admitir en pago de deuda bienes de cualquier naturaleza, debe constar también que son suficientes para cancelar hipotecas, por tratarse de otra operación que se solicita en la escritura.

Artículo 98 Ley 24/2001, 27 de diciembre.

2. Debe constar el valor de la finca por el que es objeto de dación.

Artículo 11 LH, reformado por Ley 13/15, 24 de junio.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Susana Abad Sanchís registrador/a del Registro Propiedad de Puçol a día tres de octubre del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, interpuso recurso el día 10 de octubre de 2018 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

Primero.

(...)

Tercero. *Juicio de suficiencia sobre facultad para cancelar.*

No creo que el obstáculo registral no surge de profundas consideraciones en torno al "consentimiento formal cancelatorio", propio de los sistemas abstractos de derecho, porque la causa existe y se expresa en el título, ni tampoco del título formal preciso, pues se califica una Escritura Pública y se cancela un derecho que se constituyó en otro de la misma naturaleza, ni siquiera en la naturaleza misma del asiento de cancelación, que no deja de ser accesorio, negativo y definitivo.

Tampoco parece que se invoque el principio de rogación porque expresamente se solicita.

Puede ser que se discuta el consentimiento, pero no se dice eso en la nota calificatoria.

Por la cita del precepto legal se puede entender que se trata de saber si la representación invocada del acreedor es o no suficiente para prestar tal consentimiento para tal asiento. No se duda sobre las facultades que tiene para aceptar adjudicaciones

de inmuebles en pago de deuda garantizada con hipoteca, pero sí de si tiene o no la de "cancelar hipotecas pues se trata de otra operación (sic) que se solícita en la escritura".

Sin embargo es claro que, en efecto, «se solicita» –no se trata de un consentimiento puro a la extinción de un asiento– que se inscriba la cancelación por confusión de derechos. Es decir que estamos ante la extinción de un derecho que se produce ope legis por confusión de derechos en el nuevo dueño de la cosa. Por eso mismo "se solicita" simplemente y no entendemos preciso un juicio de suficiencia específico para un consentimiento que técnicamente no es ni preciso.

Así lo permite el artículo 82.2 de La Ley Hipotecaria: "Podrán, no obstante, ser canceladas sin necesidad del consentimiento expreso del titular o sentencia firme cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley". Y el artículo 79.2.º de la misma ley que literalmente expresa "pedirse la cancelación total de las inscripciones... cuando se extinga también por completo el derecho inscrito...".

¿No ocurre lo mismo cuando la cancelación se produce por caducidad, sea esta del derecho, si se pactó plazo para la duración del derecho real, o de la acción? ¿Se exige un consentimiento expreso del titular registral o basta con la solicitud –rogación–?

Si el derecho real de hipoteca es accesorio de la deuda u obligación que garantiza, si se extingue ésta por completo ¿cabría entender que podría subsistir el asiento de inscripción de la hipoteca? ¿Sería lícito, por ejemplo, otorgar carta de pago de la total deuda garantizada y no cancelar la hipoteca?, en otras palabras, si la carta de pago fuera inscribible, ¿podría el Registrador practicar tal hipotético asiento sin también inscribir la cancelación de la hipoteca? En nuestro caso, ¿podría ser inscrito el dominio del adquirente sin inscribir al tiempo la extinción del derecho real?

Si además existe confusión de derechos, ¿qué sentido tendría seguir publicando una hipoteca que sólo existiría en los libros del Registro?

Es por ello que entendemos que no estamos ante la prestación de un consentimiento "strictu sensu" sino ante una simple rogación para que se practique el asiento extintivo del de la inscripción de hipoteca, consecuente con la extinción total de la deuda garantizada y con la confusión de derecho que se produce por la adquisición del dominio sobre el bien inscrito. Y si esto es así, en consecuencia, no resulta en este caso preciso juzgar la suficiencia para cancelar como sí lo sería si lo que accediera al Registro fuera un documento cancelatorio, expresara o no la causa.

Por último, sólo con la lógica que ha de presidir cualquier razonamiento jurídico, ¿tendría sentido que alguien con facultades suficientes para adquirir inmuebles en pago de deudas no estuviera también facultado para cancelar las garantías constituidas para la garantía de aquéllas en el caso de que efectivamente se extinga por completo la deuda? (...)

Cuarto. *Expresión del valor de la finca.*

Dice la nota de calificación que "... debe constar el valor de la finca por el (sic) que es objeto de dación".

Sólo se cita el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que hoy reúne el contenido de los antiguos artículos 10 y 11 y añade la necesidad de acreditar los medios de pago en metálico. Por lo que aquí interesa, tal precepto exige que la inscripción exprese "el precio o metálico" y la "forma en que se hubiere hecho o convenido el pago".

No expresando tampoco fundamento de derecho alguno, podemos pensar que se entiende incumplido tal precepto y no sabemos por qué: se expresa el "precio", en nuestro caso el importe que por todos los conceptos garantizados se "pagan" con la entrega del bien hipotecado; se paga (en sentido jurídico, se cumple) de presente y, por ende, no hay garantía, ni la anterior que se extingue ni subsiguiente sin causa.

No hay tampoco "entrega de metálico" sino de un bien en pago de una deuda.

En definitiva, se expresa la prestación y la contraprestación ambas en especie; se consigna el "pago" o "cumplimiento" de ambas; y se otorga la transmisión de dominio. Y para todo ello no es preciso consignar el "valor" de la finca dada. ¿O es que no pueden transmitirse bienes por contraprestación no equivalente, sin perjuicio de las

consecuencias fiscales que ello implique? ¿O es que no pueden constituirse hipotecas sobre bienes con valor no igual al de la deuda que garanticen?

Por imaginar algún fundamento a la calificación, pudiera acaso pensarse que las ejecuciones forzosas de hipoteca que concluyen con adjudicación del bien hipotecado tienen sus normas procesales de orden público, entre otros el artículo 671 de la Ley riuaria, suficientemente resueltas las posibles dudas interpretativas en muchas resoluciones de la DGRyN (por todas la de 23 de Mayo de 2018). Pero, insisto, son normas de procedimiento que se aplican a las ejecuciones forzosas, no a las enajenaciones voluntarias como la que nos ocupa en la que además se expresa que no existen otros acreedores (Expositivo III) por lo que tampoco parece perjudicado el principio de la "par conditio creditorum".

No es misión del notario, ni tampoco de la Registradora si es que tal fue su fundamento, la de juzgar la bonanza de que no exista norma legal en las transmisiones voluntarias similar a la que se impone en las forzosas que, por cierto, sólo toman como referencia el valor de tasación inicial –el que se fijó en la constitución de la hipoteca, no en el momento de la ejecución– para exigir que la adjudicación se haga, como mínimo, por el 60% de aquél valor quizá ya obsoleto.»

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de octubre de 2018, la registradora de la Propiedad, a la vista del escrito de interposición del recurso, se allanó y rectificó su calificación respecto del segundo de los defectos señalados, manteniéndola respecto del primero, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 21, 31, 34, 79, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y, Sala Primera, de 28 de enero de 1964, 25 de febrero de 1966, 5 de marzo de 1991, 13 de junio y 20 de octubre de 1992, 14 de julio de 1995, 22 de febrero y 19 de junio de 1997, 3 de febrero y 18 de marzo de 1999, 8 de junio y 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de consulta vinculante de 12 de abril de 2002, dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de septiembre, 16 de octubre y 18 de noviembre de 1998, 4 de mayo de 1999, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 24 de marzo, 9 de abril y 11 de junio de 2004, 7 de mayo de 2008, 4 de marzo de 2009, 29 y 31 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 3 de octubre de 2011, 27 de febrero, 1, 4 y 11 de junio, 5, 22 y 24 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 11 de marzo 24 de junio, 8 de julio y 6 y 30 de septiembre de 2013, 13 y 22 de febrero, 9 de abril, 9 de mayo, 9 de julio y 2 de octubre de 2014, 23 de febrero, 5 de marzo, 14 de julio, 20 de octubre, 26 de noviembre y 11 y 16 de diciembre de 2015, 9 y 10 de marzo, 25 de abril, 26 de mayo, 29 de junio, 3 de agosto, 10 y 25 de octubre y 14 de diciembre de 2016 y 5 de enero, 9 de marzo, 25 de mayo, 24 de julio y 6 de noviembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de dación de finca urbana en pago de deuda, en la que el juicio de suficiencia realizado por el notario autorizante es el siguiente: «Ostentan dicha representación haciendo uso del poder que les tiene conferido Unicaja Banco, S.A. Unipersonal, mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga Don Federico Pérez-Padilla García, el día 2 de diciembre de 2011, número 7117 de su protocolo, que consta debidamente inscrita en el registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, libro 3859, folio 12, Hoja número

MA-111.580, inscripción 7.^a, el cual aseguran vigente; copia autorizada del mismo he tenido a la vista y considero yo, el Notario, bajo mi responsabilidad, suficiente para este otorgamiento de escritura por contener facultades bastantes para admitir en pago de deudas bienes de cualquier naturaleza, por acuerdo directo con el deudor, hasta un límite de trescientos mil quinientos euros (€ 300.500 euros); en la escritura, tras la exposición de la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, se expresa lo siguiente: «se solicita del Sr. registrador de la Propiedad practique en los libros a su cargo, la inscripción de la cancelación de dicha hipoteca».

La registradora señala dos defectos, el segundo de los cuales ha sido rectificado por ella a la vista del escrito de interposición del recurso, siendo por lo tanto, que la resolución de este expediente se limitará únicamente al primero de los defectos señalados: que si bien se expresa que los poderes de los representantes del cesionario son suficientes para admitir en pago de deuda bienes de cualquier naturaleza, debe constar también que son suficientes para cancelar hipotecas, por tratarse de otra operación que se solicita en la escritura.

El notario recurrente alega lo siguiente: que no se trata del consentimiento puro de la extinción de un asiento sino de la extinción de un derecho que se produce «ope legis» por confusión de derechos en el nuevo dueño de la cosa, por lo que no es necesario un juicio de suficiencia específico para un consentimiento que técnicamente no es ni preciso; que se trata de un efecto propio de la confusión de derechos y por lo tanto basta una simple rogación para que se practique el asiento extintivo del de la inscripción de hipoteca, consecuente con la extinción total de la deuda garantizada y con la confusión de derecho que se produce por la adquisición del dominio sobre el bien inscrito y, en consecuencia, no resulta en este caso preciso juzgar la suficiencia para cancelar.

2. Por lo que se refiere al defecto señalado sobre la falta del juicio de suficiencia emitido por el notario, debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 29 de junio de 2016). Establece el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que «en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 98 establece que «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del

alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 20 de mayo de 2008, y Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar.

Ese carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de los mismos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016).

El Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado recientemente lo siguiente: «(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar «la capacidad de los otorgantes», y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la «reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (...) La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere (...)». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado».

3. En la escritura pública que da lugar a la presente, el notario autorizante tras llevar a cabo la reseña de los poderes en virtud de los que actúan los dos apoderados mancomunados de la entidad, que comparecen ante él, expresa su juicio de suficiencia en relación con un concreto negocio jurídico documentado: admitir en pago de deudas bienes de cualquier naturaleza, por acuerdo directo con el deudor, hasta un límite de 300.500 euros -límite que no rebasa y por lo tanto está dentro de sus facultades-. Esta fórmula es suficiente para la admisión de la dación de los bienes en pago de deudas, lo que implica tanto la recepción de los bienes dados en pago de la deuda como la carta de pago de la misma, de acuerdo con la doctrina constante de esta Dirección General para entender cumplimentado el contenido del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, por cuanto viene referido a unas facultades concretas y determinadas en relación con un negocio igualmente concreto y determinado.

Ahora se trata de determinar si también es suficiente para la cancelación de la hipoteca que garantiza la deuda que se ha extinguido. Alega el notario recurrente que no se trata de un consentimiento para la extinción de un asiento sino de la extinción de un derecho que se produce «ope legis» por confusión de derechos en el nuevo dueño de la cosa, por lo que no es necesario un juicio de suficiencia específico para ese consentimiento puesto que se trata de un efecto propio de la confusión de derechos y por lo tanto basta una simple rogación para que se practique el asiento extintivo del de la inscripción de hipoteca.

Este Centro Directivo ha afirmado (Resolución de 7 de febrero de 2012) lo siguiente:

«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 tanto, extinguiéndose la hipoteca por confusión de derechos, conforme la doctrina expuesta, basta la solicitud que contenga la rogación, lo que resulta claramente de la escritura presentada a inscripción, en la que en la cláusula específica en la que se recoge la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, «se solicita del Sr. registrador de la Propiedad practique en los libros a su cargo, la inscripción de la cancelación de dicha hipoteca». Tratándose de una solicitud de interesado, y constando el juicio de suficiencia exigido para el acto que lo ocasiona -dación de bien en pago de deuda-, circunstancias todas que resultan de la escritura, no es preciso un juicio pormenorizado de suficiencia para esta cancelación del asiento extinguido «ope legis» por confusión de derechos.

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

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 enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.