

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8991 *Resolución de 5 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora interina de Valdemoro a la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Ramiro Cid Sicluna, en nombre y representación de la Sociedad T.G., S.L., Sociedad Unipersonal contra la negativa de la Registradora interina de Valdemoro a la cancelación de una hipoteca.

Hechos

I

Figura inscrita en el Registro una hipoteca en garantía de la parte de precio aplazado en una compraventa. En la escritura de constitución de hipoteca se establece: «Y los restantes tres millones seiscientos ochenta y un mil trescientos sesenta y seis euros con veinticinco céntimos, quedan aplazados de pago, sin que devengue interés alguno, y será satisfecho por la entidad compradora a la entidad vendedora ... cuyo pago queda condicionado a que O.V.,S.A. (Administradora única de la vendedora, T.G.,S.L.) reintegre y haga entrega a la mercantil compradora «A. 120 P. y G., S.A.» del pagaré X... las partes contratantes comparecerán ante el Notario autorizante de esta escritura o el que de mutuo acuerdo designen, para otorgar la pertinente escritura en la cual se recoja la entrega por parte de la vendedora y la recepción por la entidad compradora de repetido pagaré.». Para el caso de que no se entregue el citado pagaré se constituye hipoteca por la cantidad en que se estima la vendedora debería indemnizar a la compradora. Dicha hipoteca «podrá ser cancelada por parte de la entidad garante-hipotecante T.G.,S.L. en el momento en que se cumplan y acrediten las siguientes condiciones: «1.ª El cumplimiento por parte de O.V. S.A. de la obligación garantizada en los términos previstos en la presente escritura entrega o puesta a disposición de A.120 P. y G., S.A., mediante acta notarial del pagaré» expresado. 2.ª La presentación de una certificación emitida por la Junta de Compensación del Sector X acreditativa de los gastos y costes de urbanización correspondientes a la obra de urbanización pendiente de ejecución a dicho momento. 3.ª La puesta a disposición por parte de «T.G., S.L.» o «O.V., S.A.» a favor de A.120 P.y G. S. L. de un aval bancario que garantice el pago de la cantidad indicada en el apartado anterior de esta cláusula, por parte de aquéllas».

II

Se presenta en el Registro «escritura de cancelación anticipada de hipoteca» en la que el representante de T.G.,S.L. y O.V.,S.A. declara que se han cumplido las tres condiciones exigidas para cancelar la hipoteca y, en consecuencia, «dispone la cancelación total anticipada» de la misma. Acompaña las tres actas siguientes: 1.ª Acta de 5 de junio de 2008 por la que se requiere al Notario para que, constituyéndose en lo que se dice ser el domicilio de «A.120 P. y G.,S.L., se requiere a dicha entidad a retirar el pagaré anteriormente expresado en la Notaría el día 13 de junio siguiente. El Notario, cumplimentando el requerimiento, se constituye en el domicilio correspondiente y entrega copia literal del Acta a «quien dice ser Don J.C.M.», cuya relación con el requerido no se expresa; 2.ª Otra Acta, de 13 de junio siguiente por la que el mismo notario hace constar que, siendo las catorce horas del día de la fecha, no ha comparecido persona alguna en representación de «A. 120, P. y G., S.L.» y 3.ª Otra de 25 de junio siguiente por la que el mismo requirente entrega al Notario en depósito un aval bancario por importe de 51.256,25 euros para ponerlo a disposición de «A.120, P.y G.,S.L.» a través de «algún representante legal u

orgánico» de dicha entidad que se presente en el despacho. El Notario, cumplimentando el requerimiento, se persona en el domicilio expresado, donde entrega copia del Acta a «quien dijo ser doña M.L.R.», cuya relación con la requerida tampoco se expresa. Esta Acta tampoco es contestada. A la escritura se acompaña además Certificación emitida por la Junta de Compensación determinando la cuota pendiente de pago.

III

La Registradora suspende la cancelación solicitada extendiendo la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Fernando Molina Stranz, el 25/06/2008 con el 1012/08, presentada en esta Oficina el 02/07/2008, con el asiento 712 del diario 92. Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes HECHOS: Que en la escritura de hipoteca autorizada por el Notario de Madrid, don Juan López Durán el día 15 de enero de 2008 se hizo constar como una de las condiciones establecidas para la cancelación anticipada de hipoteca, la comparecencia de ambas partes ante el Notario en la escritura de cancelación, en la cual se recoja la entrega por parte de la vendedora y la recepción por la compradora del pagaré al que se hace reseña. Falta por tanto, el consentimiento del acreedor hipotecario. Fundamentos de derecho: Artículo 1258 del Código Civil y artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Contra este acuerdo de calificación se puede reclamar: a) en recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes; b) o directamente ante el Juzgado competente en plazo de dos meses. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El asiento de presentación que motiva esta nota queda prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Valdemoro a ocho de julio del año dos mil ocho. El Registrador. Firma ilegible.»

IV

El antedicho recurrente impugnó la calificación alegando que existía un pacto expreso de cancelación automática cuyos requisitos se han cumplido, por lo que ha de procederse a la cancelación, de acuerdo con lo que establece el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

V

El Notario informó en el sentido de que debía cancelarse, pues el acreedor hipotecario había prestado su consentimiento anticipado para la cancelación si se cumplían ciertas condiciones cuyo cumplimiento se ha acreditado.

VI

La Registradora se ratificó en la calificación remitiendo la documentación a este Centro Directivo con el oportuno informe con fecha 22 de agosto último.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 de la ley Hipotecaria, 174 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de marzo de 1999, 27 de marzo y 1 de abril de 2000 y 9 de diciembre de 2003.

1. El principio básico en nuestro sistema es que las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sólo pueden ser canceladas en virtud de otra escritura en la que preste su consentimiento para la cancelación el titular del derecho o por sentencia firme, como indica el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

2. Como excepción, como deriva claramente de su misma dicción, el párrafo segundo de dicho artículo permite la cancelación sin dicho consentimiento cuando se cumplieran las condiciones pactadas. Ahora bien, el carácter de excepción de este sistema exige que

las condiciones establecidas se hayan cumplido de manera indubitada, de forma que no quepa duda alguna que contradiga o ponga en cuestión dicho cumplimiento.

3. En el presente supuesto no existe tal certeza pues, como dice la Registradora, en la escritura de hipoteca se dice que «las partes contratantes comparecerán ante el Notario autorizante o el que de mutuo acuerdo designen para otorgar la pertinente escritura en la cual se recoja la entrega por la parte vendedora y la recepción por la compradora de repetido pagaré». Es evidente que se está previendo una voluntad concorde consistente, entre otras circunstancias, en la entrega del pagaré y la aceptación del mismo. No existiendo tal voluntad concorde, que, como es natural, excluye la actuación unilateral, no cabe la cancelación mediante una acción de este último tipo.

4. En consecuencia, no acreditado de modo inequívoco el cumplimiento de las condiciones requeridas para la cancelación, no cabe acceder a la solicitud unilateral que se realiza en el documento presentado, por lo que ha de ser confirmada la calificación de la Registradora. Siendo una excepción la cancelación por acto unilateral, y no habiéndose acreditado el mismo, habrá de seguirse la regla general, que exige para la cancelación consentimiento de todos los interesados o sentencia judicial firme.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.