

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11519 *Resolución de 26 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cambados, por la que se deniega la cancelación de asientos de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don L. C. O. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa López-Gil Otero, por la que se deniega la cancelación de asientos de hipoteca.

Hechos

I

Por el recurrente, y como titular de la finca registral 14.145 del Registro de la Propiedad de Cambados, se solicitó, mediante instancia, la cancelación de las hipotecas que gravan su finca y que constan en las inscripciones 5.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a de su historial registral, así como que expida certificación de cargas con cancelación de las inscripciones que consten caducadas.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento de presentación 2253/102 Presentador: D. R. R. V. Asunto: Solicitud de cancelaciones sobre la finca registral 14.145 del municipio de Sanxenxo, formulada por D. L. C. O. S. Calificado el precedente documento, que fue presentado por D. R. R. V., Abogado, en representación de D. L. C. O. S., a las 11:30 horas del día 26.05.2014, bajo el número 2253 del Diario 102, la Registradora que suscribe ha resuelto denegar las cancelaciones solicitadas en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho Hechos: I. Se presenta con fecha 26.05.2014 instancia suscrita por D. L. C. O. S., por medio de la cual solicita que «previos los tramites proceda a cancelar las inscripciones de hipoteca en garantía de las obligaciones que gravan la finca registral, así como que se sirva a expedir nueva certificación de cargas de la finca registral número 14.145, vigentes a la fecha del presente escrito con la cancelación de las inscripción es que estén caducadas». En síntesis solicita la cancelación de las hipotecas de las inscripción es 5.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a de hipoteca en garantía de obligaciones al portador, fundamentando su pretensión en la nulidad de las mismas, en base a los argumentos contenidos en el expositivo primero. II.–El historial registral de la finca, en lo que interesa a esta nota de calificación, es el siguiente - Dominio: Inscripción 10.^a practicada el día 15 de diciembre de 2009 a favor de D. L.C. O. S., por herencia de su madre D.^a M. S. S. M. - Cargas cuya cancelación se solicita: 1.º Hipoteca de la inscripción 5.^a a favor del «tenedor presente o futuro de las obligaciones hipotecarias emitidas», practicada en virtud de escritura autorizada el día 18 de marzo de 1988 por el Notario de Madrid D. Manuel Sainz López-Negrete, de la que resulta lo siguiente: «Dicha M. S. S. M., emite dieciséis obligaciones hipotecarias de un millón de pesetas de valor nominal cada una de ellas, al portador, de la Serie A, señaladas con los números Uno al Dieciséis, ambos inclusive, Las obligaciones emitidas garantizan un crédito total de dieciséis millones de pesetas, que la parte emitente se obliga a reembolsar en el plazo de un año a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento». 2.º Hipoteca de la inscripción 6.^a a favor del «tenedor presente o futuro de las obligaciones hipotecarias emitidas», practicada en virtud de escritura autorizada el día 3 de mayo de 1989 por el

Notario de Madrid D. Manuel Sainz López-Negrete, de la que resulta lo siguiente: «Dicha M. S. S. M., emite seis obligaciones hipotecarias de las siguientes características: Cinco de un millón de pesetas de valor nominal, cada una de ellas, de la Serie A, señaladas con los números del Uno al Cinco, ambos inclusive, y una de quinientas mil pesetas de valor nominal, de la Serie B, señalada con el número Uno. Todas ellas al portador. Las obligaciones emitidas garantizan un crédito total de cinco millones quinientas mil pesetas, que la parte emitente se obliga a reembolsar en el plazo de un año a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento..... Al concluir dicho plazo la parte emitente y los tenedores de esta emisión, podrán convenir que sea prorrogada de año en año hasta un máximo de diez». 3.º Hipoteca de la inscripción 7.ª a favor del «tenedor o tenedores presentes o futuros de las obligaciones hipotecarias emitidas», practicada en virtud de escritura autorizada el día 5 de abril de 1990 por el Notario de Madrid D. José María Regidor Cano, de la que resulta lo siguiente: «Dicha M. S. S. M., emite nueve obligaciones hipotecarias de un millón de pesetas nominales cada una, al portador, Serie A, señaladas con los números uno al nueve, ambos inclusive.....El plazo para el reembolso de dichas obligaciones será de un año, todas ellas a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura que se despacha, teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años». 4º Hipoteca de la inscripción 8ª a favor del «tenedor o tenedores presentes o futuros de las obligaciones hipotecarias emitidas», practicada en virtud de escritura autorizada el día 24 de julio de 1991 por el Notario de Madrid D. Antonio Crespo Monerri, de la que resulta lo siguiente: «Dicha M. S. S. M., emite veintiocho obligaciones hipotecarias de un millón de pesetas cada una, de la serie A, números uno al veintiocho, ambas inclusive.El plazo para el reembolso de dichas obligaciones será de un año, todas ellas a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura que se despacha, teniendo los tenedores facultad de prorrogarlas sucesivamente hasta un plazo máximo de diez años». Al margen de la inscripción 8.ª figura extendida con fecha 18 de junio de 2009 nota marginal haciendo constar la expedición de certificación de dominio y cargas para los autos de ejecución hipotecaria que se siguen en el Juzgado de Primera Instancia n.º Cuatro de Cambados, con el número 314/2009, en ejecución de cinco obligaciones hipotecarias de la Serie A, de 6.010,12 € de valor nominal cada una de ellas, señaladas con los números 1, 2, 3, 4 y 5, a instancia de «Sal Mot 2000, Sociedad Limitada» III.-Del escrito presentado resulta por tanto que se solicita la cancelación de las inscripciones de hipoteca, por un doble motivo, de una parte la nulidad que se alega en el expositivo primero, y de otra parte por caducidad como se solicita en el suplico del escrito. IV- En cuanto a la cancelación por nulidad del asiento, se deniega la misma por no constar Resolución judicial firme que declare su nulidad en procedimiento seguido contra los titulares de las obligaciones hipotecarias emitidas, o en su caso el consentimiento de los tenedores de las obligaciones hipotecarias emitidas, ni aportarse escritura de cancelación en los términos que prevé el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, en materia de cancelación de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador. VI (sic)- En cuanto a la cancelación por caducidad, se deniega la misma en cuanto a las hipotecas de las inscripciones 6ª, 7ª y 8ª por no haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y además en cuanto a la hipoteca de la inscripción 8ª por estar vigente la nota de expedición de certificación de dominio y cargas. Fundamentos de Derecho: El principio constitucional de exclusión de la indefensión, los principios registrales de salvaguarda judicial de los asientos, legalidad, tracto sucesivo y legitimación impiden la cancelación de asientos practicados, sin que medie el consentimiento auténtico para la cancelación o Sentencia firme en procedimiento seguido contra sus titulares, (Artículos 24 de la Constitución Española, 1, 18, 20, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento), con las particularidades que respecto a la cancelación de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador añade el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, y 211 y 212 de su Reglamento. Habrá de tenerse en cuenta además, la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2006 (BOE n.º 71 de 24 de marzo). En cuanto a la cancelación por caducidad, artículo 82 de la Ley

Hipotecaria citado, y 1964 del Código Civil, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2010 (BOE n.º 120, de 17 de mayo), y de 17 de febrero de 2010 (BOE n.º 99, de 24 de abril). En cuanto a la nota de expedición de certificación de dominio y cargas, artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 131 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la Dirección General de los Registros de 17 de febrero de 2010 (BOE n.º 99, de 24 de abril). Previo consentimiento del presentante a la inscripción parcial, se podrá cancelar por caducidad, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la primera de las hipotecas cuya cancelación se solicita, y se expedirá la certificación de dominio y cargas solicitada. Esta calificación podrá (...) Cambados, 9 de junio de 2014. La Registradora (firma ilegible). Fdo. Rosa López-Gil Otero».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. C. O. S. interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 1 de julio de 2014, en el que alegó, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que de los artículos 79, 82 y 154 de la Ley Hipotecaria resulta que las hipotecas no eran inscribibles, por lo que su inscripción es nula de pleno derecho. La emisión de obligaciones u otros valores negociables al portador por persona física está prohibida terminantemente por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995 de Sociedades de Responsabilidad Limitada y, además, por no cumplir los requisitos de la Ley 49/1988 del Mercado de Valores. Además, no podría ser inscribible para garantizar títulos cuya efectiva suscripción y desembolso no se ha justificado. No resulta que haya existido ni lo uno ni lo otro y, aun cuando el artículo 154 de la Ley Hipotecaria permite la constitución de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, queda reducida dicha posibilidad a títulos aislados que merezcan la calificación de títulos valor al portador, lo que no ocurre con las obligaciones emitidas, y Segundo.—Que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Cambados ya se pronunció en su auto, de fecha 19 de enero de 2011, en el sentido de que los títulos y la hipoteca constituida no reúnen los requisitos del artículo 154 de la Ley Hipotecaria señalando que los mismos no llevan aparejada ejecución, siendo que los títulos incorporan como mucho un derecho de crédito vinculado al negocio jurídico subyacente con plazo de prescripción de quince años y no incorporan acción hipotecaria alguna, acompañándose copia de autos del Juzgado y de la Audiencia Provincial de Pontevedra.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 8 de julio de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 111 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013 y 4 y 17 de febrero, 13 y 28 de marzo, 19 de mayo y 9 y 10 de junio de 2014.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente se refiere a si es posible cancelar cuatro hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad en garantía de diversas obligaciones emitidas al portador y en base a una solicitud privada que lleva a cabo el titular registral. En la hipoteca contenida en la inscripción 8.^a consta nota marginal de

expedición de certificación a los efectos de ejecución hipotecaria. La solicitud funda su petición en la nulidad de las emisiones y de las hipotecas que las garantizan solicitando igualmente la expedición de certificación con cancelación de las cargas que resulten caducadas.

La registradora deniega la cancelación en cuanto a tres de las hipotecas afirmando la posibilidad de cancelar la que consta en la inscripción 5.^a, por caducidad, siempre que se consienta la inscripción parcial.

El recurrente impugna la totalidad del acuerdo de la registradora en base a los argumentos que resultan de los hechos y que se cifren a la cuestión de la nulidad de las inscripciones practicadas, acompañando los documentos a que se ha hecho referencia.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (por todas, Resolución de 23 de diciembre de 2010), que el recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). No procede en consecuencia que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

2. Centrado así el objeto de este expediente es evidente que el recurso no puede prosperar; es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la inscripción de las hipotecas a las que se refiere la solicitud, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, en este caso el titular registral a favor de quien se inscribieron cada una de las hipotecas (con las particularidades propias de la tipología del derecho inscrito, *vid.* artículo 156 de la Ley Hipotecaria), bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.