

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6873 *Resolución de 7 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla nº 2 a practicar una cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada.*

En el recurso interpuesto por don C. Z. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, a practicar una cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 1 de diciembre de 2017 ante el notario de Madrid, don Antonio Huerta Trólez, con el número 2.850 de protocolo, doña A. A. S. y don F., don C. y doña C. A. Z. S., estos dos últimos representados debidamente por don F. C. A. Z., solicitaron la cancelación de cuatro hipotecas unilaterales constituidas sobre la finca registral número 19.041 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 «por falta de aceptación de las hipotecas unilaterales impuestas sobre la finca descrita». Tales hipotecas fueron constituidas con objeto de «poder recurrir en suplicación los fallos de las sentencias dictadas por los distintos Juzgados de lo social en lo que le perjudicaba, resultando que todos los recursos de suplicación fueron inadmitidos a trámite (...) al no considerar las hipotecas unilaterales constituidas como garantía suficiente». Se indicaba en el apartado quinto de la parte expositiva de la mencionada escritura que se otorgaba «habiendo tenido conocimiento todos los interesados a cuyo favor se constituyeron las mismas de su existencia, por haber sido parte en los procedimientos judiciales, transcurrido ampliamente el plazo para su aceptación como hipotecas unilaterales establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, sin que dicha aceptación se haya producido».

II

Presentada el día 7 de diciembre de 2017 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada: 6666. Diario: 492/180. Fecha entrada: 07/12/2017 Documento: Escritura autorizada en Madrid por el Notario don Antonio Huerta Trolez, con fecha 01/12/2017, protocolo número 2850/2017 Hechos: 1) En la fecha indicada, se presentó para su Inscripción, el documento al principio relacionado.-2) En la precedente Escritura, intervienen por sí o debidamente representados, Doña A. A. S. Y Don F.; Don C. y Doña C. A. Z. S. 3) De la precedente Escritura, resultan entre otros los siguientes extremos: a) Exponen I: Que la entidad mercantil María Josefa López Sanz y Sucesores S.L. contrajo determinadas obligaciones. b) Que en garantía de dichas obligaciones, y mediante la Escritura Pública que luego se dirá, Doña M. J. L. S., como persona física, constituyó 3 hipotecas unilaterales, simultaneas y de igual rango, sobre la finca 19.041 de Sevilla, a favor de diversas personas físicas, que luego se dirá c) Que por otra Escritura Pública posterior, la mencionada Doña M. J. L. S., como persona física, constituyó 1 nueva hipoteca unilateral, sobre la finca 19.041 de Sevilla, a favor de diversas personas físicas, que luego se dirá d) En el Exponen III, se hace constar, entre otros extremos, que el motivo de constituir las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas, fue Recurrir en Suplicación, los Fallos de las Sentencias dictadas por distintos Juzgados de lo Social. Resultando que

todos los Recursos de Suplicación fueron inadmitidos a trámite, al declararse por los Juzgados de lo Social correspondientes, no haberse cumplido los requisitos del artículo 228 de la Ley de Procedimiento Laboral. Al no considerarse garantía suficiente, las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas, puesto que el citado artículo establece como medios aptos para garantizar la condena, la consignación en metálico y el aval bancario solidario. e) En el Exponen IV, se hace constar que Doña M. J. L. S., como persona física, falleció. Y que mediante Escritura Pública, Doña A. A. S. Y Don F.; Don C. y Doña C. A. Z. S., como únicos herederos, se adjudicaron por cuartas e iguales partes indivisas, la finca registral 19.041 de Sevilla, entre otros bienes. Dicho título inscribible, no ha accedido, al día de la fecha, a los Libros de este Registro de la Propiedad. f) En el Exponen V de la precedente Escritura, consta lo siguiente: Que «habiendo tenido conocimiento todos los interesados, a cuyo favor se constituyeron las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas», de la existencia de las mismas, «por haber sido parte «en los correspondientes procedimientos judiciales. Y «transcurrido ampliamente el plazo para su aceptación como hipotecas unilaterales, establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria», «sin que dicha aceptación se haya producido, desean que dichas hipotecas unilaterales, sean objeto de cancelación, y así se haga constar en el Registro de la Propiedad.» g) Finalmente, en el «otorgan», de la precedente Escritura, Doña A. A. S. Y Don F.; Don C. y Doña C. A. Z. S., declaran canceladas totalmente las 4 hipotecas unilaterales constituidas, sobre la finca registral 19.041 de Sevilla. Y consienten y solicitan que estas cancelaciones se hagan constar por el Sr. Registrador de la Propiedad, competente en los libros de su cargo. 4) Examinado el historial registral de la finca 19.041, consistente en (...) de Sevilla, resultan entre otros los siguientes extremos: a) De la inscripción 3.^a, que dicha finca registral, aparece inscrita en la actualidad, a favor de Doña M. J. L. S., por título de adjudicación, como consecuencia de la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, al haber pactado con su marido Don C. S. F. M., el régimen económico matrimonial de absoluta separación de bienes. b) De la inscripción 4.^a, de la finca registral 19.041 de Sevilla, resultan entre otros los siguientes extremos. A) Que la entidad «María Josefa López Sanz y Sucesores, Sociedad Limitada», representada por su administradora única, la citada doña M. J. L. S., ha resultado condenada junto con otras personas físicas y jurídicas, al pago de determinadas indemnizaciones laborales a favor de distintos trabajadores y demandantes, por las razones que resultan de las siguientes Sentencias: 1.º Sentencia 416/09 del Juzgado de lo Social número 7 de Sevilla, de fecha 3 de noviembre de 2009, a una cantidad de 344.500,32 euros. 2.º Sentencia 48/2010 del Juzgado de lo Social número 4 de Sevilla, de fecha 27 de enero de 2010, a una cantidad de 375.115,42 euros. 3.º Sentencia 66/10 del Juzgado de lo Social número 9 de Sevilla, de fecha 15 de febrero de 2010, a una cantidad de 328.030,10 euros. B) Que la entidad «María Josefa López Sanz y Sucesores, S.L.» para recurrir estos fallos en lo que le perjudica, se ve obligada a interponer los correspondientes recursos y, con ocasión de ellos, constituir la oportuna garantía que, dentro de sus posibilidades y en la coyuntura económica actual, solo puede ser la hipotecaria que en este acto se formaliza. C) Y en virtud de cuanto antecede, la citada doña M. J. L. S., como persona física, con el consentimiento de su esposo, don C. S. F. M., a los efectos previstos en el artículo 1.320 del Código Civil, por tratarse de la vivienda familiar del matrimonio., formaliza la hipoteca unilateral objeto de este asiento, de acuerdo con las siguientes cláusulas: Primera: constitución unilateral de hipoteca. Doña M. J. L. S., como persona física, en garantía del pago de la deuda reseñada, constituye hipoteca a favor de los actores a cuyo favor se ha reconocido la indemnización en la Sentencia número 416/09, doña M. I. D. S., don J. M. C. M., don F. J. R. M., doña C. P. M., doña M. V. M. A. y doña R. L. M., respondiendo del importe de la liquidación hasta la suma de 344.500,32 euros. D) Segunda: constitución unilateral de hipoteca. Doña M. J. L. S., como persona física, según interviene, en garantía del pago de la deuda reseñada, constituye hipoteca a favor de los actores a cuyo favor se ha reconocido la indemnización en la Sentencia número 48/2010, don M. R. S., don M. R. G., don J. L. S. N., don J. V. D., don N. I. V. P. y don A. V. J., respondiendo del importe de

la liquidación hasta la suma de 375.115,42 euros. E) Tercera: constitución unilateral de hipoteca. Doña M. J. L. S., como persona física, según interviene, en garantía del pago de la deuda reseñada, constituye hipoteca a favor de los actores a cuyo favor se ha reconocido la indemnización en la Sentencia número 66/10, don F. L. G., don P. L. D., don J. M. M. R., don J. M. M. S., don J. M. C., don J. F. M. M. y don A. M. S., respondiendo del importe de la liquidación hasta la suma de 328.030,10 euros. F) Cuarta. Pacto de igualdad de rango. Se pacta expresamente que las tres hipotecas constituidas en la inscripción 4.^a, tengan igualdad de rango. c) De la inscripción 5.^a, de la finca registral 19.041 de Sevilla, resultan entre otros los siguientes extremos: A) Que la entidad «María Josefa López Sanz y Sucesores, Sociedad Limitada», representada por su administradora única, la citada doña M. J. L. S., ha resultado condenada junto con otras personas físicas y jurídicas, al pago de determinadas indemnizaciones laborales a favor de distintos trabajadores y demandantes, que más adelante se dirán, por las razones que resultan de las siguientes sentencias: 1.º Sentencia 49/10 del Juzgado de lo Social número 4 de Sevilla, de fecha 27 de enero de 2010, a una cantidad de 413.335,13 euros. B) Que la entidad «María Josefa López Sanz y Sucesores, S.L.» para recurrir estos fallos en lo que le perjudica, se ve obligada a interponer los correspondientes recursos y, con ocasión de ellos, constituir la oportuna garantía que, dentro de sus posibilidades y en la coyuntura económica actual, solo puede ser la hipotecaria que en este acto se formaliza. C) Y en virtud de cuanto antecede, la citada doña M. J. L. S., como persona física y con el consentimiento de su esposo, don C. S. F. M., a los efectos previstos en el artículo 1.320 del Código Civil, por tratarse de la vivienda familiar del matrimonio, formaliza la hipoteca unilateral objeto de este asiento, de acuerdo con las siguientes cláusulas: Primera: Constitución unilateral de hipoteca. Doña M. J. L. S., como persona física, en garantía del pago de la deuda reseñada, constituye hipoteca a favor de los actores a cuyo favor se ha reconocido la indemnización en la Sentencia número 49/10, don E. H. G., don V. H. G., don M. H. D., don F. H. D., don J. M. L. E., don M. L. H. y don J. M. L. M., respondiendo del importe de la liquidación hasta la suma de 413.335,13 euros. 4 [sic] Que las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas, se encuentran al día de la fecha, pendientes de aceptación, por parte de las 26 personas físicas a cuyo favor se encuentran inscritas en la actualidad. 5) Al final de la precedente Escritura, se incorporan, entre otros documentos, las siguientes Resoluciones y Certificaciones Judiciales: a) Testimonio del Auto Firme, dictado el 30 de Abril de 2.010, por el Juzgado de lo Social N.º 9 de Sevilla, del que resultan entre otros los siguientes extremos: - En el «Hecho Primero», se hace referencia a la Sentencia 66/2010. - En el «Hecho Segundo», consta que la entidad «María Josefa López Sanz y Sucesores, Sociedad Limitada, anunció contra dicha Sentencia, Recurso de Suplicación. - En el «Fundamento Jurídico Segundo», consta que. «Aplicando la doctrina expuesta al caso que nos ocupa, debe considerarse insuficiente a los efectos de la admisibilidad del Recurso de Suplicación, la hipoteca unilateral constituida...» - Y en la «Parte Dispositiva», se dispone: «Se tiene por no anunciado el Recurso de Suplicación, por la entidad «María Josefa López Sanz y Sucesores, Sociedad Limitada,...» b) Auto de fecha 22 de Julio 2013, del que resultan entre otros los siguientes extremos: - En dicho Auto Judicial, se ha omitido su Firmeza. - No resulta el Juzgado o Tribunal que lo ha dictado. - En dicha Resolución Judicial, no aparece consignada ninguna de las 4 Sentencias antes expresadas, (Sentencia número 416/09; Sentencia número 48/2010; Sentencia número 66/10 y Sentencia 49/10) en las cuales se reconocían las indemnizaciones laborales antes mencionadas. Las circunstancias antes expresadas, impiden conocer la relación que guarda el Auto de fecha 22 de Julio 2013, con la cancelación de hipotecas unilaterales, que ahora nos ocupa. c) Y finalmente, también se incorpora, un Certificado firmado con código seguro de verificación, el 7 de Noviembre de 2017, por la señora Letrada de la Administración de Justicia, del Juzgado de lo Social N.º 7 de Sevilla, en el que si bien, aparecen relacionadas las dos Escrituras de Constitución de Hipoteca Unilateral, que motivaron las inscripciones 4.^a y 5.^a de la finca registral 19.041 de Sevilla. Sin embargo, en dicho Certificado, tampoco aparecen consignadas las 4 Sentencias

antes expresadas, (Sentencia número 416/09; Sentencia número 48/2010; Sentencia número 66/10 y Sentencia 49/10) en las cuales se reconocían las indemnizaciones laborales antes mencionadas. Razón por la cual, se desconoce la relación que guarda el Certificado firmado con código seguro de verificación, el 7 de Noviembre de 2017, con la cancelación de hipotecas unilaterales, que ahora nos ocupa. Fundamentos de Derecho: Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable: Primer defecto: La finca registral 19.041 de Sevilla, a que se refiere el precedente documento, aparece inscrita en la actualidad, por su inscripción 3.^a, a favor de Doña M. J. L. S., persona distinta de las personas físicas, que por sí o debidamente representadas, otorgan la precedente Escritura y solicitan la cancelaciones de las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas. Es decir, Doña A. A. S. Y Don F.; Don C. y Doña C. A. Z. S., Dicha circunstancia, se considera contraria al Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo Art. 20 Ley Hipotecaria, que en la parte que ahora interesa, dispone lo siguiente: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Por otra parte, las cancelaciones de las 4 hipotecas unilaterales que ahora se solicita, por quien no figuran como titulares registrales de la finca 19.041 de Sevilla, debe compatibilizarse, con los Principios básicos de Tutela Jurisdiccional de los propios derechos (Artículo 24 de la Constitución Española) y con el Principio Registral de Salvaguardia Judicial de los asientos registrales (Artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Así el Art. 40, apartado d) de la Ley Hipotecaria, dispone: «d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.» Teniendo en cuenta por lo demás, que Doña A. A. S. Y Don F.; Don C. y Doña C. A. Z. S., no figuran como titulares registrales de la expresada finca, y además, no han acreditado mediante documento auténtico, que sean los dueños de la finca registral 19.041 de Sevilla. En el mismo sentido, se manifiesta en relación con las hipotecas unilaterales, el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente: «Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó». Por su parte, el artículo 237 «in fine del Reglamento Hipotecario, dispone: «Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria». Por consiguiente, como resulta de los dos artículos últimamente transcritos, sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en Escritura Pública. Segundo defecto: No resultar de los documentos calificados, el consentimiento expreso para cancelar registralmente dichas hipotecas unilaterales, por parte de las 26 personas físicas, a cuyo favor se inscribieron las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas. La Suspensión de este extremo, se practica en base, a los siguientes argumentos jurídicos: a) Al Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo Art. 20 Ley Hipotecaria. Y al Principio Registral de Salvaguardia Judicial de los asientos registrales (Artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), a los que antes se ha hecho referencia. b) Conforme al artículo 82, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, que dispone: «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» c) Por su parte, el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, establece: «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 del acreedor o las personas expresadas en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria». d) Fundamento de Derecho 3 de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 23 de Septiembre de 1987, que sienta la siguiente Doctrina: «...Si quiere procederse a la cancelación de la hipoteca unilateral, sin consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó, habrán de aplicarse las reglas contenidas en el artículo 141.II de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario y, en consecuencia, procede confirmar los defectos observados.» Tercer defecto: No acreditarse mediante documento auténtico, que a las 26 personas físicas a cuyo favor se constituyeron las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas, han sido requeridas, con los requisitos y formalidades previstas en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Haciéndose constar, en su lugar, En el Exponen V de la precedente Escritura, entre otros, los siguientes extremos.—Que «habiendo tenido conocimiento todos los interesados, a cuyo favor se constituyeron las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas», de la existencia de las mismas, «por haber sido parte» en los correspondientes procedimientos judiciales». Y «transcurrido ampliamente el plazo para su aceptación como hipotecas unilaterales, establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria», «sin que dicha aceptación se haya producido, desean que dichas hipotecas unilaterales, sean objeto de cancelación, y así se haga constar en el Registro de la Propiedad.» La Suspensión de este Tercer Defecto, se fundamenta en los siguientes argumentos jurídicos: 1.—Respecto «al mero o simple conocimiento», por parte de todos los interesados, a cuyo favor se constituyeron las 4 hipotecas unilaterales antes expresadas. Debe tenerse en cuenta, el Fundamento de Derecho 2. de la Resolución de la Dirección General de las Registros y del Notariado, de fecha 12 de Junio de 2017, que aun cuando se refiere a un supuesto distinto del que nos ocupa, establece una Doctrina que resulta extrapolable, al supuesto de hecho que ahora nos ocupa. Dicha Doctrina, es la siguiente: «La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar. A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral» Por consiguiente, «el mero conocimiento que el acreedor de la hipoteca unilateral tenga de su existencia no es equiparable ni puede ser confundido con el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, como se ha expuesto por extenso». (Fundamento de Derecho 2 de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 12 de Junio de 2017). 2.—Respecto a lo consignado, en el Exponen V de la precedente Escritura, «y transcurrido ampliamente el plazo para su aceptación como hipotecas unilaterales, establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria», «sin que dicha aceptación se haya producido, desean que dichas hipotecas unilaterales, sean objeto de cancelación, y así se haga constar en el Registro

de la Propiedad.» La Doctrina (José María Chico y Ortiz. Y La Rica, entre otros), ponen de manifiesto, que la Legislación Hipotecaria, no establece plazo alguno para hacer el requerimiento, a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Tampoco, fija la Legislación Hipotecaria, un plazo máximo para la aceptación, cuando no medie dicho requerimiento. En efecto, el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, dispone lo siguiente, en relación con las hipotecas unilaterales: «Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó». Por su parte, el artículo 237 del Reglamento Hipotecario, dispone: «En el requerimiento prescrito por el párrafo 2.º del artículo 141 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó. Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria». 3.–Fundamento de Derecho 2 de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 12 de Junio de 2017, que establece la siguiente Doctrina: «Centrándonos en el requerimiento, esta Dirección General ha fijado la doctrina de que, como resulta de los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, implica tanto la intimación para que el acreedor acepte como la advertencia de que, de no hacerlo, la hipoteca podrá ser cancelada transcurridos dos meses desde su realización. Consecuentemente, no basta con la acreditación de que el acreedor conocía la existencia de la hipoteca y el transcurso de dos meses desde su conocimiento; es preciso, a fin de conseguir la cancelación de la hipoteca unilateral inscrita y no aceptada, que junto a la solicitud del titular registral en escritura pública se acompañe el requerimiento practicado en los términos expresados». Cuarto defecto: No acreditarse el pago, exención o no sujeción del documento al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. (Art. 254 y 255 Ley Hipotecaria; Art. 54 Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobados por R.D. Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre. Y Art. 122 del R.D. 828/1995 de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). O bien, alternativamente, acreditar mediante documento auténtico la presentación del precedente documento en la correspondiente Administración Tributaria. (Resolución D.G.R.N. de 17 de Noviembre de 2.009). Ya que a la precedente Escritura, no resulta aplicable el Decreto Ley 4/2010 de 6 de Julio, de la Junta de Andalucía, que entró en vigor el 10 de Julio de 2.010. Pues dicho Decreto Ley, se aplica exclusivamente a las Escrituras de Cancelación de Hipoteca, por pago de la obligación garantizada. Y en consecuencia, no cubre a las Escrituras de Cancelación de Hipoteca, en las cuales la cancelación se solicita, conforme a lo dispuesto en el art. 82 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, o por otras causas distintas del pago de la obligación garantizada. Contra esta calificación (...) Sevilla a once de enero del año dos mil dieciocho El registrador (firma ilegible) Fdo. Luis Enrique Nevado Vacas».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. Z. S. interpuso recurso el día 12 de febrero de 2018 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero.–El presente recurso se interpone contra los defectos Segundo y Tercero, puesto que por esta parte se procederá a subsanar el defecto primero y a solicitar la inscripción, en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, de la escritura cuya copia se ha adjuntado como documento número 2 al presente recurso, otorgada el día 30 de julio de 2015, ante el Notario de Sevilla, Don Santiago Soto Díaz, (...) De igual forma, se procederá a la subsanación del defecto cuarto, acreditando lo que proceda, en cuanto al pago, exención o no sujeción del documento al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos

Jurídicos Documentados. Segundo.—El único motivo de la constitución de las hipotecas unilaterales fue el de prestar la garantía que exige la Ley de Procedimiento Laboral para poder interponer y que se admitan a trámite los Recursos de Suplicación dictados por los Juzgados de lo Social, resultando que finalmente, los Juzgados inadmitieron a trámite los recursos por no considerar la garantía suficiente y en la forma que preceptúa la Ley (consignación en metálico o aval bancario). A estos hechos se hace referencia en la escritura de cancelación de las hipotecas unilaterales, así como fueron adjuntados a la misma los testimonios de las resoluciones firmes que inadmitieron los Recursos de Suplicación, a fin de no sólo acreditar la inadmisión de los recursos, sino también a los fines de acreditar que todos los acreedores de las sentencias cuya condena se pretendía garantizar por las hipotecas, tuvieron conocimiento a través de los procedimientos judiciales de su constitución y de que, a pesar del largo tiempo transcurrido desde su constitución, ninguno hizo acto de aceptación de la garantía. Concluye el Registrador de la Propiedad número 2 de Sevilla que: Por consiguiente, «el mero conocimiento que el acreedor de la hipoteca unilateral tenga de su existencia no es equiparable ni puede ser confundido con el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, como se ha expuesto por extenso». Pero lo cierto es que, en el presente caso no estamos ante un «mero conocimiento», puesto que el conocimiento de la constitución de las hipotecas unilaterales se produce, por todos los acreedores beneficiarios de la misma, no de cualquier forma, sino dentro de cuatro procedimientos judiciales, con la garantía que este hecho conlleva, y a través de la Dirección Letrada de los acreedores beneficiarios de la garantía, los abogados que asumieron la representación y defensa de los intereses de los acreedores en dichos procedimientos judiciales y quienes, como técnicos en Derecho, conocen perfectamente el contenido y alcance de las hipotecas unilaterales y que estaba a su disposición el haber manifestado su aceptación a tal garantía, así como el plazo de dos meses para realizarlo. En relación a la interpretación de las normas y por ende a lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria y el artículo 237 de su Reglamento puede ser definida la interpretación de la norma como la indagación del sentido de la misma; la determinación de su contenido y alcance efectivo para medir su precisa extensión y la posibilidad de su aplicación al caso concreto que por ella ha de regirse. La primera y preferente regla interpretativa es la literal, si los términos de la Ley son claros ha de estarse al sentido gramatical, y así el mecanismo interpretativo no ha de ponerse en marcha si la norma legal aparece redactada con tal claridad y precisión que su contenido, el alcance de lo establecido, el sentido de su regulación y el ámbito material de su imperio, se deducen del texto de manera tan patente que la interpretación del precepto deviene innecesaria, ineficaz, pudiendo conducir, como afirma alguna resolución judicial, a deformar la intención del legislador llevando a soluciones jurídicas distintas o contrarias a las que efectivamente la ley consagra. Conviene recordar que en orden al conocimiento de las normas no actúan de modo separado la lectura y la interpretación, de modo que no haya interpretación posible sin lectura, pero tampoco es válida y jurídicamente eficiente la lectura que no implique una interpretación, porque ésta es el único medio de conocer las normas y el conjunto del ordenamiento jurídico. El Título Preliminar del Código Civil establece en su artículo 3.1 «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas». Se establece en este precepto, contenido en el Título Preliminar que se convirtió tras la reforma de 1974 en una auténtica Parte General Normativa del Código Civil, un principio general al que debe acomodarse la interpretación de las normas, si bien aparecen otras especialidades a lo largo del texto legislativo. El texto del precepto enuncia los diferentes elementos que deben ser tenidos en cuenta por el intérprete a la hora de realizar su tarea exegética. La interpretación de los preceptos positivos debe ser obtenida no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico, ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin

supremo de la justicia, el cual únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso. Dentro de la interpretación sistemática debe diferenciarse entre los criterios gramaticales, lógicos y sociológicos. Teniendo particular relieve lo expresado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterios acomodarse a las circunstancias del caso».

1. Elemento gramatical. Atiende al sentido literal de la norma obtenida de la letra del texto legal, pero considerado el Ordenamiento jurídico como un todo orgánico, ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, exige que el juzgador use de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodándose a las circunstancias del caso, no atendiendo tanto a la observancia estricta y literal del texto legal como a su espíritu, recto sentido y verdadera finalidad.

2. Elemento sociológico. El elemento sociológico, como criterio interpretativo previsto en el artículo 3.1 del Código Civil, se halla integrado por aquella serie de factores ideológicos, morales y económicos que revelan y plasman las necesidades y el espíritu de cada comunidad en cada momento histórico; datos que deben valorarse con cautela, ya que estos factores, aparte de que nunca pueden autorizar al intérprete para modificar o inaplicar la norma, y sí sólo para suavizarla hasta donde permita el contenido del texto que entra en juego, requieren en su utilización, tal y como ha señalado la jurisprudencia, mucho tino y prudencia, porque envuelven grave riesgo al entregar apreciaciones tan delicadas como la conciencia moral de un pueblo. La recomendación que se hace en el artículo 3.1 del Código Civil a que se atienda, en la aplicación de las normas, a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, a su espíritu y finalidad, representa también un dato muy digno de ser tenido en cuenta, puesto que la realidad social de nuestro tiempo es proclive a la expansión de principio de igualdad de oportunidades. Una de las principales tareas de la jurisprudencia es la de adecuar las normas a la realidad social, siempre dinámica y cambiante, en una búsqueda de aquellas soluciones que se ajusten de forma más precisa a los principios que informan el ordenamiento jurídico, legitimando la tarea judicial de llevar a cabo el impulso constante a fin de encontrar las soluciones que se entiendan en cada momento más perfectas. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha resaltado, con carácter general, ver Sentencia de 28 de abril de 2005, la importancia del elemento sociológico, sin perjuicio de poner énfasis en que debe utilizarse con tino y cautela, tanto antes de su regulación expresa en el Código por la modificación legislativa de 31 de mayo de 1974, como con posterioridad, que se refiere a su integración por aquella serie de factores ideológicos, morales y económicos que revelan y plasman las necesidades y espíritu de las comunidades en cada momento histórico. Significa el conocimiento y la valoración de las relaciones de hecho a que debe aplicarse la norma, teniéndolas en cuenta según la vida real inmersa en la sociedad. Y lo ha aplicado en numerosas ocasiones, entre las que cabe citar las Sentencias de 17 de mayo de 1982 y 6 de junio de 1984, -sobre influencia del criterio objetivo o minorismo del culpabilísimo originario en relación con el artículo 1902 del Código Civil-; Sentencia de 10 de diciembre de 1984 -el progreso técnico concretado en la evolución en la construcción de edificios en sede de medianería-; Sentencia de 13 de julio de 1994- innecesariedad en determinadas situaciones de la unanimidad en relación al artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal-; Sentencia de 18 de diciembre de 1997 -realidad social del mundo laboral-; y Sentencia de 13 de marzo de 2003 -evitar supuestos de abuso notorio de derecho-. De lo dicho se deduce que la ley no prohíbe la temporalización, se adecúa a la realidad social y puede cumplir la función reequilibradora, siempre que se den determinadas circunstancias, aunque es preciso

hacer referencia a las pautas generales que permitan su aplicación. 3. Elemento teleológico. El artículo 3.1 del Código Civil al abordar el tema de la aplicación de las normas jurídicas, si bien parte de la regla gramatical, no deja de referirse a otra de muy diverso signo, para terminar poniendo el acento en la interpretación teleológica, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas, criterio perfectamente lógico, ya que las normas como todo el derecho, son trascendentes y no fin en sí mismas, esto es, instrumentos al servicio de la realización de la Justicia. La equidad no aparecía regulada en el Código Civil hasta la reforma de 1974, recogiendo la equidad como criterio de interpretación de la ley, ya acogida por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, precepto con el que el legislador ha querido evitar la injusticia a la que se puede llegar, en determinados casos, por la rígida literal aplicación de los preceptos legales, permitiendo adaptar el precepto legal concreto a la realidad humana del caso que se contemple. Ha de considerarse como un valor y no resulta invocada la equidad como fuente del derecho sino que le incumbe el cometido, más modesto, de intervenir como criterio interpretativo, en concurrencia con los otros, salvo cuando la propia Ley permita fundar las resoluciones sólo en la equidad, y solo tiene virtualidad y eficacia ante la existencia de un vacío legal. La equidad, en su sentido estricto, no es fuente de derecho sino más bien una regla de interpretación y de posible aplicación de las leyes. Dispone el artículo 3.2 del texto legal «La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita», legalizando la aplicación judicial de la equidad, si bien sólo podrá invocarse como factor ponderativo, cuando la norma aplicable no se adapte concreta y claramente al caso controvertido, y la Ley expresamente lo permita. La equidad funciona así como elemento tendente a lograr una aplicación de las normas sensible a las particularidades de los casos, que es exactamente el papel que la Exposición de Motivos del vigente Título Preliminar del Código Civil asigna a la equidad, configurándola, no desde luego como fuente del derecho, pero sí como criterio interpretativo que, en cada caso concreto, debe ponderarse en concurrencia con los otros. Por ello, al entender de esta parte, no cabe más que concluir que se ha cumplido con lo preceptuado en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, un «mero conocimiento», puesto que la constancia de la constitución de las hipotecas unilaterales se produce, por todos los acreedores beneficiarios de la misma, no de cualquier forma, sino dentro de cuatro procedimientos judiciales, con la garantía que este hecho conlleva, y a través de la Dirección Letrada de los acreedores beneficiarios de la garantía, los abogados que asumieron la representación y defensa de los intereses de los acreedores en dichos procedimientos judiciales y quienes, como técnicos en Derecho, conocen perfectamente el contenido y alcance de las hipotecas unilaterales y que estaba a su disposición el haber manifestado su aceptación a tal garantía, así como el plazo de dos meses para realizarlo. Otra interpretación supondría premiar la desidia en el ejercicio de los propios derechos, manifestación de una conducta que permite suponer que los derechos que no son ejercitados en su momento adecuado o dentro de un periodo temporal prudente, ya no serán ejercitados nunca, generando así la legítima expectativa en las demás personas de la comunidad de que el derecho ha decaído (...).».

IV

Trasladado el recurso al notario autorizante de la escritura calificada, don Antonio Huerta Trólez, éste presentó escrito, de fecha 26 de febrero de 2018, con las siguientes alegaciones: «1.º- Que comparte los argumentos desarrollados por el recurrente en cuanto a que la constitución de las hipotecas unilaterales cuya cancelación se pretende fue verdaderamente notificada a los acreedores beneficiarios a través de los instrumentos procesales oportunos, que gozan de la necesaria fehaciencia para acreditar el hecho de la constitución de la hipoteca y el conocimiento efectivo por parte de los beneficiarios, por lo que ha transcurrido en exceso el plazo para su aceptación a partir de

la notificación sin que aquélla se haya producido. 2.º- Además de los argumentos y razones aportados por el recurrente, en el presente caso es necesario destacar que, dado que la hipoteca se constituyó unilateralmente con la finalidad de prestar garantía para la admisión a trámite de los recursos de suplicación en los términos expresados por la Ley de Procedimiento Laboral, y que tales recursos no fueron admitidos, ha desaparecido la causa jurídica para dicha constitución de hipoteca. En otros términos, como las resoluciones judiciales recaídas en el procedimiento laboral en cuestión son firmes y, en consecuencia, dicho procedimiento ha concluido y por lo tanto se ha extinguido, razón por la cual la obligación eventualmente garantizada por la hipoteca ya no existe en este momento, como queda acreditado por la firmeza de las resoluciones judiciales y por el hecho de que no fuera admitido a trámite el recurso de suplicación. Así pues, dado el carácter accesorio de la hipoteca en relación con la obligación que garantiza, es evidente que, extinguida dicha obligación queda sustantivamente extinguido el derecho real de hipoteca, que carece de entidad autónoma una vez desaparecida la obligación a la que sirve de garantía. Exigir en este momento una notificación para una aceptación que resulta imposible (ya que ha concluido el procedimiento judicial en cuyo marco podría haber tenido sentido la hipoteca), es algo absolutamente contradictorio con la esencialidad del derecho real de hipoteca como derecho accesorio de una obligación principal».

V

El registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 79, 131, 141, 144, 145, 248 y 249 de la Ley Hipotecaria; 237, 421, 425, 427, 432, 433, 434 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre y 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991, 16 de septiembre de 1992, 22 de junio de 1995, 22 de abril de 1996, 16 de mayo de 1998, 3 de junio de 2000, 16 de mayo de 2005, 23 de octubre de 2008, 4 de marzo de 2010, 28 de mayo de 2013 y 12 de junio de 2017.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de este recurso se solicita la cancelación de cuatro hipotecas unilaterales por falta de aceptación de las mismas. En la escritura se expresa que tales hipotecas fueron constituidas con objeto de «poder recurrir en suplicación los fallos de las sentencias dictadas por los distintos Juzgados de lo social en lo que le perjudicaba, resultando que todos los recursos de suplicación fueron inadmitidos a trámite (...) al no considerar las hipotecas unilaterales constituidas como garantía suficiente»; y se añade que se otorga «habiendo tenido conocimiento todos los interesados a cuyo favor se constituyeron las mismas de su existencia, por haber sido parte en los procedimientos judiciales, transcurrido ampliamente el plazo para su aceptación como hipotecas unilaterales establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, sin que dicha aceptación se haya producido».

Según los defectos expresados en la calificación que son impugnados, el registrador suspende la práctica de la cancelación solicitada porque, a su juicio, es necesario que conste el consentimiento del acreedor hipotecario o el requerimiento al mismo para realizar tal aceptación conforme a lo dispuesto en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario.

Alega el recurrente en su escrito de impugnación que los acreedores tienen conocimiento expreso de constitución de la hipoteca por ser ésta garantía necesaria para la interposición de un recurso judicial en el que han sido parte, resultando la inadmisión del mismo recurso judicial por insuficiencia de la garantía.

2. Este Centro Directivo se ha referido a la cuestión planteada de forma directa o indirecta, en un buen número de ocasiones por lo que debe tenerse en cuenta la doctrina elaborada al respecto (vid. la Resolución de 12 de junio de 2017 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente). De acuerdo con dicha doctrina, independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar. A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral.

El artículo 141 de la Ley Hipotecaria determina que la aceptación de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca se hará constar por nota al margen, con efectos retroactivos a la fecha de constitución. El mismo precepto señala un procedimiento de cancelación de la hipoteca a instancia del dueño de la finca que tiene, como hemos visto, dos presupuestos básicos: el requerimiento a la persona a cuyo favor se constituyó para que acepte; y el transcurso de dos meses sin que conste la aceptación en el Registro. El artículo 237 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, fija el contenido del requerimiento, indicando como requisito añadido del mismo la necesaria advertencia de que «transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó».

De la regulación legal y de la doctrina que al respecto ha elaborado esta Dirección General resulta: a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca.

En relación con el requerimiento, esta Dirección General ha fijado la doctrina de que, como resulta de los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, implica tanto la intimación para que el acreedor acepte como la advertencia de que, de no hacerlo, la hipoteca podrá ser cancelada transcurridos dos meses desde su realización.

Consecuentemente, no basta con la acreditación de que el acreedor conocía la existencia de la hipoteca y el transcurso de dos meses desde su conocimiento; es preciso, a fin de conseguir la cancelación de la hipoteca unilateral inscrita y no aceptada, que junto a la solicitud del titular registral en escritura pública se acompañe el requerimiento practicado en los términos expresados.

3. Por los razonamientos expresados, el recurso no puede prosperar y debe confirmarse la calificación impugnada, al no resultar suficiente para la cancelación de la traba hipotecaria el simple conocimiento de la misma por parte del acreedor o las vicisitudes propias del procedimiento judicial o administrativo en el cual se haya constituido. Así se manifestó este Centro Directivo en relación con una hipoteca constituida en favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, al indicar, en Resolución de 12 de junio de 2017, que «(...) si en el desarrollo del procedimiento administrativo se han ofrecido y constituido garantías para la suspensión de la ejecución del acto impugnado, las vicisitudes propias del procedimiento ni afectan a su validez ni a su existencia, por ser cuestiones que dependen de la norma civil que las regula. En consecuencia, el hecho de que el deudor ejecutado no haya presentado la hipoteca unilateral ante la Administración Tributaria en el plazo de dos meses previsto en la regulación especial, tiene los efectos previstos en la norma, pero no es causa de invalidez o de extinción de la garantía hipotecaria constituida».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 7 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.