

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ. Registradora de la Propiedad

CONSTANCIA REGISTRAL DE CARGA EXTINGUIDA EN VIRTUD DEL ART. 657 DE LA L.E.C.

Se presenta en el Registro mandamiento judicial en el que se dice que una hipoteca (anterior al gravamen que se ejecuta) está pagada y debe cancelarse, haciéndose constar que al Juez se le ha acreditado el pago del crédito. Al mandamiento se acompaña certificación de la entidad bancaria sin identificarse al firmante.

Los contertulios, después de recordar la necesidad de la constancia de la identidad del firmante de una certificación, como exigencia para tenerla en cuenta según la D.G.R. y N., entendieron de forma mayoritaria que si el Juez lo ordena, siéndole acreditado el pago del crédito, se haría constar por nota marginal que la cuantía de la deuda es cero, aunque no cupiera la cancelación formal por falta de consentimiento del titular registral; así se cumplirían los arts. 657, 2º LEC y 144 L.H.

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA CAMBIARIA.

Se plantea si cabría aplicar analógicamente el art. 156 L.H. a la cancelación parcial de una hipoteca referida a una o varias letras de un conjunto garantizado con hipoteca.

La mayoría entendió que estando identificadas en el Registro, si se exhiben o inutilizan sí cabría la cancelación en los términos de dicho artículo.

El artículo 156 párrafo 4º de la Ley Hipotecaria dice: "...Podrán también cancelarse parcialmente dichas hipotecas presentando acta notarial de estar recogidas y en poder del deudor, debidamente inutilizadas, obligaciones por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichas obligaciones asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión. En este caso, si son varias las fincas hipotecadas, podrán cancelarse completamente las inscripciones de hipoteca de una o varias fincas, cuya responsabilidad sea igual al valor de las obligaciones recogidas, o liberarse parcialmente todas ellas a prorrata, o en proporción a sus respectivas responsabilidades".



RESGUARDO BANCARIO NO COINCIDENTE CON CERTIFICACIÓN BANCARIA EN SUBROGACIÓN HIPOTECARIA.

Se presenta una escritura de subrogación de préstamo hipotecario en la que se incorpora la certificación expedida por la entidad acreedora subrogada, especificando en dicha escritura que la nueva entidad calcula y transfiere la cantidad certificada menos una pequeña cantidad por entender que está mal calculado el concepto relativo a comisiones (se aplicaba, por aquella, una comisión del uno por ciento por amortización anticipada cuando la pactada era del cero coma cinco por ciento, por tanto aplicable ésta última a tenor del art. 3.2º de la Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios de 30 de Marzo de 1.994.).

Algunos contertulios estimaron que la falta de coincidencia de dichas cantidades es calificable y debe impedirse la inscripción hasta que se consiga dicha coincidencia; ello en defensa de la antigua entidad acreedora y porque el propio art. 2 de la Ley exige que se pague “la cantidad acreditada por ésta”, es decir, la que resulte de la certificación.

Sin embargo, la mayoría entendieron que, estando perfectamente justificada la falta de concordancia entre la cantidad certificada y la pagada, puede inscribirse la subrogación; además, se recordó que las Resoluciones de la D.G. R y N. de 19, 20 y 21 de Julio de 1.995 consideraban que no era necesaria la incorporación de la certificación, bastando incorporar el resguardo de la operación bancaria y la mera declaración de la entidad que se subroga; con lo que, a pesar de no estar de acuerdo con dichas resoluciones, la solución fomentada en los casos de falta de coincidencia sería no incorporar la certificación.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA SOBRE UN PISO ESTANDO HIPOTECADO EL EDIFICIO SIN DISTRIBUCIÓN.

Se plantea si cabe, de alguna forma, la cancelación de la hipoteca que grava un piso concreto constituida la hipoteca sobre la totalidad del edificio y no existiendo posterior distribución.

Todos los contertulios negaron la posibilidad de dicha cancelación, citando el art. 125 de la L. H. («Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 123, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho») y el art. 221 del R. H., a sensu contrario. Además y, especialmente, se citó la Resolución de la D.G.R. y N. de 27 de Marzo de 1.989, por la que se resolvió que, no estando distribuida la hipoteca entre varios pisos, no cabe que el acreedor cancele parcialmente la hipoteca respecto a un piso, sino que deben intervenir los dueños de los demás pisos para evitar que se concentre el gravamen en otras fincas de forma arbitraria o desproporcionada, y en ese mismo sentido la R de la D.G.R. y N. de 15 de Junio de 1.993.



APLICACIÓN DEL ART. 54 R.H. A UN PROCEDIMIENTO DECLARATORIO DE DOMINIO.

Se presenta testimonio de auto que pone fin a un procedimiento declarativo de dominio, por el que se declara la propiedad de varias fincas rústicas a favor de los cuatro actores-demandantes (herederos) proindiviso por título de herencia sin fijar las cuotas ideales.

Se cuestiona si debe exigirse la determinación de «la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente» tal y como establece el art. 54 del Reglamento Hipotecario.

Algunos contertulios entendieron que debe aplicarse el art. 54 R.H. sin contemplación; trajeron a colación la R. de la D.G.R.N. de 13 de Abril de 2000 que lo entendió exigible en un caso de operaciones divisorias, en aras a la necesaria claridad que precisa el cumplimiento del principio de determinación registral, y la misma línea se siguió en la R. de la D.G.R.N. de 3 de Febrero de 2.004 en caso de un auto en expediente de dominio.

Frente a ellos, otros contertulios estimaron que cabía otra solución y era: pedir el testamento o declaración de herederos, si los instituidos eran todos los que resultaban actores y propietarios (en virtud del procedimiento) sin designación de partes. Cabría aplicar el art. 765 del Código Civil («Los herederos instituidos sin designación de partes heredarán por partes iguales»), y por tanto inscribir el dominio de las fincas en proindiviso por cuartas partes iguales.

EXPEDIENTE PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO CON ALTERACIÓN DE FINCA.

Constando en el Registro inscrita una única casa con determinada superficie a nombre de «A», se presenta testimonio de auto dictado en un expediente para la reanudación del tracto declarando como titulares de dos casas distintas, cuyas superficies sumadas no coinciden con la total anterior, a dos titulares «B» y «C». Se acompañan dos certificaciones catastrales distintas que coinciden con las fincas descritas en el auto.

Se plantea si es inscribible tal cual, por surgir dudas en torno a una divisón sin licencia, exceso de cabida no declarado...

La mayoría aplastante de los presentes consideró que, tal y como estaba el documento, no era inscribible, pero para evitar los perjuicios que se causarían al tenerlo que modificar judicialmente, se estimó que una solución sería acudir a una Notaría «B» y «C», como titulares, para complementar su título judicial y practicar la división de la casa (con la debida licencia municipal), extinguir el condominio entre ellos y adecuar las superficies solicitando el correspondiente exceso de cabida y alteración de lindes si es necesario.

