

# La cancelación de la hipoteca de constitución unilateral

**SUMARIO:** 1. PRELIMINAR: REGIMEN NORMATIVO DE LA HIPOTECA DE CONSTITUCION UNILATERAL.—2. RELACION ENTRE EL REGIMEN GENERAL DE CANCELACION Y LA CANCELACION DE LA HIPOTECA UNILATERAL.—3. REQUISITOS PARA LA CANCELACION DE LA HIPOTECA DE CONSTITUCION UNILATERAL.—4. LA FALTA DE ACEPTACION DEL ACREEDOR EN CUYO FAVOR SE HA CONSTITUIDO UNILATERALMENTE LA HIPOTECA.—5. EL REQUERIMIENTO DEL DUEÑO DE LA FINCA: 5.1. LEGITIMACIÓN Y TIEMPO DEL REQUERIMIENTO. 5.2. FUNCIÓN Y FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO. 5.3. ELEMENTOS DEL REQUERIMIENTO: SU CONTENIDO. 5.4. EFECTOS DEL REQUERIMIENTO.—6. EL TRANCURSO DEL PLAZO LEGAL DE DOS MESES DESDE EL REQUERIMIENTO: 6.1. MODIFICACIONES CONVENCIONALES DE LOS CRITERIOS LEGALES.—7. EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA CANCELATORIA POR EL DUEÑO DE LA FINCA: 7.1. LEGITIMACIÓN PARA LA CANCELACIÓN. 7.2. PODER PARA CANCELAR. 7.3. CLÁUSULA DE CADUCIDAD DE LA ACEPTACIÓN.—8. EFECTOS DE LA CANCELACION DE LA HIPOTECA DE CONSTITUCION UNILATERAL.—9. BIBLIOGRAFIA.

## 1. PRELIMINAR: REGIMEN NORMATIVO DE LA HIPOTECA DE CONSTITUCION UNILATERAL

A pesar de la importancia práctica que en los últimos tiempos está adquiriendo (1), los elementos normativos que tanto la Ley Hipotecaria como su

---

(1) Como apunta PAU PEDRÓN (1995: 1991), se constata un aumento práctico del número de las hipotecas unilaterales (sobre todo a favor de las entidades de crédito y de la Administración), coincidiendo con una disminución teórica del alcance atribuido a la figura. Una amplia exposición de los supuestos en que se acude a la constitución de una hipoteca unilateral puede verse en PAU PEDRÓN, 1995: 1992-1993; DE ANGEL, 1996: 192-195; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 1999: 337, nota 6; y BLASCO GASCÓ, 2000: 142-143. La posibilidad de una hipoteca mobiliaria de constitución unilateral ha sido aceptada sin mayores reparos por la RDGRN de 28 de julio de 1998 (RAJ 1998, 5984).

Reglamento nos proporcionan para establecer el régimen de la hipoteca de constitución unilateral no son demasiado abundantes (2).

La primera de las normas que se contiene en la sección relativa a las hipotecas voluntarias, ya alude a las hipotecas de constitución unilateral (3). En efecto, el artículo 138 LH distingue entre, por un lado, las hipotecas voluntarias «convenidas entre partes» y, por otro, las hipotecas voluntarias «impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan». Es, naturalmente, en esta segunda referencia donde encuentra cobijo la hipoteca de constitución unilateral (4).

Ahora bien, la principal base normativa de la hipoteca unilateral se halla en el artículo 141 LH:

«En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de constitución de la misma.

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».

Si se analiza el contenido de dicho precepto se extraerá, sin dificultad, la conclusión de que el legislador hipotecario se preocupa tan sólo de solventar dos cuestiones concretas relativas a las hipotecas de constitución unilateral. A cada una de ellas se destina uno de los párrafos del precepto.

En primer lugar, se plantea la plasmación formal de la aceptación de la persona en cuyo favor se constituyó la hipoteca y, sobre todo, la retroacción de los efectos de la aceptación a la fecha de constitución de la hipoteca.

---

(2) Ello no impide a ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL (1998: 546) afirmar que la regulación de la figura, «en general, ha de estimarse correcta».

(3) En nuestra opinión, es acertado el enfoque de PAU PEDRÓN (1995: 2005), al destacar que «[l]a cuestión de la hipoteca unilateral no debe encuadrarse, en rigor, en el marco de las modalidades de hipoteca, sino en el de las modalidades de constitución de esa garantía. La hipoteca unilateral es una hipoteca ordinaria. Lo que sucede es que las hipotecas pueden constituirse bilateral o unilateralmente».

(4) El artículo 141.I LH habla de «hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral» y la rúbrica que precede al artículo 237 RH alude a «hipoteca constituida unilateralmente». Somos conscientes de que la literalidad de los términos empleados en este punto por los textos normativos tiene un alcance discutible, pues se mezclan despreocupadamente y sin rigor alguno referencias a «constituir», «establecer», «convenir», «imponer» y «adquirir» hipotecas: vid., en este sentido, ALBALADEJO GARCÍA, 1950: 74, y PAU PEDRÓN, 1995: 1994. El propio artículo 141.I LH, que habla a la vez de «se establecieron o inscribieron», es prueba palpable de esa indefinición.

En segundo lugar, se aborda una especial forma de cancelación de estas hipotecas, cuestión esta que es, a su vez, desarrollada por el artículo 237 RH (5):

«En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 141 LH 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».

La comparación entre el artículo 141.II LH y el artículo 237 RH permite afirmar que la finalidad fundamental de este último precepto estriba en precisar que el requerimiento al que aluden esas normas debe contener expresamente la advertencia de la posible cancelación si no consta registralmente la aceptación de la hipoteca y concretar que formalmente la cancelación exige otorgamiento de escritura cancelatoria por el dueño de la finca hipotecada.

Ese limitado alcance del artículo 237 RH supone, pues, que no se aborden los problemas que el artículo 141 LH deja irresueltos, lo cual, desde la perspectiva de las relaciones entre la Ley y el Reglamento Hipotecario, resulta probablemente la solución más razonable.

Naturalmente, si bien el régimen de la hipoteca unilateral se asienta sobre estos preceptos, existen otras normas que pueden ser tomadas en consideración, como, entre otras, los artículos 150 y 154 a 156 LH, relativos a las hipotecas en garantía de títulos valores, o el artículo 248 RH, relativo a la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas (6). De todos modos, a pesar del artículo 156 LH, en dichos preceptos escasos argumentos pueden encontrarse para la construcción de una teoría general de la cancelación de la hipoteca constituida unilateralmente. Por ello, nuestra atención se centrará fundamentalmente en los artículos 141.II LH y 237 RH.

Como veremos a continuación, no es la omisión legislativa de la controvertida cuestión de la naturaleza jurídica de la hipoteca de constitución uni-

---

(5) Merece la pena llamar la atención acerca del planteamiento normativo: no existe desarrollo reglamentario alguno por lo que respecta a la aceptación del beneficiario. Quizá se piense que con el contenido del artículo 141.I LH sea ya suficiente. En cambio, se considera necesario destinar un precepto del Reglamento a un tema que también se recoge en el artículo 141 LH, como es el de la cancelación.

Apuntaba DE LA RICA (1976: 423) que las normas contenidas en el artículo 237 RH, «son más bien de carácter notarial y se limitan a recoger atinadas observaciones formuladas por Angel Sanz [*Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, pág. 406]».

(6) Por todos, vid. ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, 1994: 140-151.

lateral el principal defecto de las normas que se dedican a esta figura (7). En nuestra opinión, más grave resulta no haber abordado algunos de los serios problemas que la práctica muestra. En particular, debe criticarse que esos preceptos se planteen como un simple marco de relaciones entre el dueño de la finca, al que se pretende proteger con el particular mecanismo cancelatorio, y el acreedor en cuyo favor se ha constituido unilateralmente la hipoteca, al que se ampara con la retroacción de efectos de su aceptación (8). Queda, por el contrario, en un olvido total la posición de los otros acreedores que pueden verse seriamente perjudicados por la pervivencia de la incertidumbre que acompaña a la hipoteca de constitución unilateral no aceptada.

Otra cuestión merece ser destacada con carácter general. En las Resoluciones que se han ocupado del tema, la Dirección General de los Registros y del Notariado se manifiesta con toda claridad acerca del alcance exclusivamente registral de los criterios recogidos en los artículos 141 LH y 237 RH. Como es lógico, no se pronuncia en torno a la buena o a la mala fe con que actúan los diversos interesados y deja abierta la puerta a un posible planteamiento de la cuestión en el procedimiento declarativo que corresponda.

---

(7) La cuestión de la naturaleza jurídica de la hipoteca de constitución unilateral es un tema que ha sido ampliamente discutido doctrinalmente y donde, como es sabido, no coinciden los planteamientos del Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado. Autores que se han ocupado monográficamente de la cuestión son DE ÁNGEL YAGÜEZ, 1996; PAU PEDRÓN, 1995; ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, 1994; ROMERO VIÉITEZ, 1976; ALBALADEJO GARCÍA, 1950, y CHAMORRO PIÑERO, 1943. No le falta razón a BLASCO GASCÓ (2000: 141) cuando afirma que «[p]osiblemente el problema no sea tanto el de calificación nominal, en que se ha entretenido la doctrina [...] cuanto el de determinación de efectos». También es oportuna la observación de DEL RÍO Y GARCÍA DE SOLA (1988: 1953): «[t]odas las teorías incurrn en el defecto de "fijar la imagen" de la constitución de la hipoteca unilateral y, en consecuencia, dan una explicación parcial».

RODRÍGUEZ CEPEDA (1992: 2229-2231) expone un caso que no llegó a la Dirección General porque el Registrador aceptó el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia, pero donde se hubiera podido entrar directamente en la cuestión de la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral. En ese supuesto, un deudor había constituido hipoteca unilateral a favor de un acreedor del cual reconocía haber recibido un préstamo. La escritura se inscribió con el carácter de unilateral. Antes de que llegara al Registro la escritura de aceptación, se presenta e inscribe la escritura de venta de la finca hipotecada que resulta ser de fecha anterior a la de la escritura de la hipoteca. Presentada la escritura de aceptación, el Registrador deniega la nota marginal porque, al constituirse la hipoteca, el hipotecante no era dueño de la finca.

(8) La retroacción de efectos se establece legalmente respecto a la aceptación de la hipoteca. Es importante destacar que nada se dice en cuanto a otros negocios o actos que se ofrecen unilateralmente, como fianzas o prendas, o la propia constitución de la relación obligatoria, y que también deben ser aceptados por el acreedor: sobre la cuestión, vid. AZPITARTE CAMY, 1990: 27-29.

## 2. RELACION ENTRE EL REGIMEN GENERAL DE CANCELACION Y LA CANCELACION DE LA HIPOTECA UNILATERAL

A la vista del régimen contenido en los artículos 141.II LH y 237 RH, la cancelación de la hipoteca de constitución unilateral puede acontecer por unos mecanismos diferentes a los previstos con carácter general por la normativa hipotecaria (9). En efecto, en estos supuestos la cancelación de la inscripción de la hipoteca puede no producirse por sentencia o por documento auténtico en que preste su consentimiento la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción (cfr. art. 82.I LH). Además de esas hipótesis generales, cuando la hipoteca es de constitución unilateral existe la posibilidad de una cancelación a instancias del dueño de la finca gravada, supuesto impracticable en los casos de hipoteca de constitución bilateral.

No han faltado sugerencias para reconducir, en cierta manera, el sistema de los artículos 141.II LH y 237 RH a los criterios generales. Como es evidente que en esos dos preceptos no existe ni por asomo sentencia judicial, se ha vislumbrado la existencia de un consentimiento tácito o presunto a la cancelación por parte de la persona a cuyo favor se practicó la inscripción, ya que deja transcurrir el plazo de dos meses sin manifestar su aceptación (10).

También se ha vinculado este procedimiento cancelatorio con la discutida cuestión de la naturaleza jurídica de la hipoteca de constitución unilateral. De este modo se ha dicho que cabe la cancelación por consentimiento del dueño de la finca porque «no hay todavía derecho de hipoteca en favor de un suje-

---

(9) Sobre nuestro sistema de cancelación y de extinción del crédito hipotecario, vid., por todos, GÓMEZ GÁLIGO, 1996; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, 2000, y MARTÍNEZ MARTINO, 2000.

(10) «[L]a ley —por la consideración práctica de la conveniencia de despejar situaciones interinas o de pendencia— ha adoptado un medio específico de cancelación, que envuelve algo de *consentimiento tácito cancelatorio*, por vía del silencio, por parte del acreedor o titular registral» (ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 567; vid. también 570-571; en sentido parecido, CHICO Y ORTIZ, 1994: 1481). Obsérvese también que en esa misma línea se apunta que aunque el artículo 237 RH parece sugerir que la cancelación procede del dueño de la finca hipotecada, «[e]n rigor, no es el dueño de la finca quien cancela, porque el consentimiento cancelatorio sólo puede emanar de la persona a quien la cancelación puede perjudicar. El dueño de la finca sólo puede exigir o reclamar tal cancelación. En este punto el artículo 141 de la Ley se produce con mejor tecnicismo» (ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568, nota 74). Es obvio que de este modo el mecanismo cancelatorio de los artículos 141 LH y 237 RH se reconduce sin excesivas dificultades al ámbito del artículo 82 LH.

También AZPITARTE CAMY (1990: 16) parece moverse en esta dirección por cuanto distingue entre una declaración de voluntad de no aceptar la hipoteca que puede ser expresa «o deducida o presunta en el supuesto de silencio previsto en el artículo 141 de la Ley. Con esta declaración de voluntad de no aceptación la hipoteca queda frustrada y podrá cancelarse».

to», aunque es necesario el previo cumplimiento de ciertas cautelas legales, por cuanto la situación registral puede responder a un derecho legítimamente adquirido por el favorecido (11).

En nuestra opinión, el particular mecanismo cancelatorio recogido en los artículos 141.II LH y 237 RH se justifica más bien por las propias especificidades que presenta la constitución unilateral de hipoteca.

Que no pueda hablarse de consentimiento tácito o presunto se explica fácilmente si se tiene en cuenta que el único elemento que impide la cancelación por parte del dueño de la finca estriba justamente en la constancia registral de la aceptación del acreedor beneficiario: cualquier otra manifestación del acreedor, que no implique ese resultado, es inoperante desde el punto de vista registral (12). Ni siquiera es suficiente para evitar la cancelación, la aceptación en forma documentalmente inscribible, si no accede previamente al Registro. Cuestión distinta es la valoración de esos comportamientos en el plano sustantivo y, en particular, el juicio que merezca, desde la perspectiva de la buena fe, la conducta del dueño de la finca que sabe de la aceptación del acreedor beneficiario y se anticipa en la cancelación (13).

Aparece, pues, como un contrapeso de la propia constitución unilateral de la hipoteca y como un mecanismo que garantiza al dueño de la finca que, a través de su propia iniciativa, pueda forzar la decisión del acreedor beneficiario y, en su caso, eliminar la incertidumbre que suponía la hipoteca unilateral no aceptada (14). No en vano, se ha destacado que la posibilidad de que la hipoteca de constitución unilateral subsista indefinidamente, pesa sobre la finca como un «gravamen virtual» (15). Desde un planteamiento de la hipo-

---

(11) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 1999: 336 y 338.

(12) Por ejemplo, carta certificada con acuse de recibo enviada por el acreedor al dueño de la finca asegurándole que en un breve plazo procederá a la aceptación formal.

(13) Según PAU PEDRÓN (1995: 2014), la nota marginal del artículo 141.I LH tiene valor declarativo: determina la eficacia de la aceptación frente a terceros; entre deudor y acreedor las relaciones se desarrollan al margen del Registro: si el deudor conoce la aceptación del acreedor ya no podrá cancelar, y si cancela el acreedor podrá obtener judicialmente la nulidad de la cancelación.

(14) «Al atribuir sustancia material y no meramente formal al acto de imposición unilateral de hipoteca, el legislador español se ha inspirado en principios distintos, o sea, en considerar que el hipotecante, en virtud de su acto unilateral de constitución de hipoteca, queda vinculado, o mejor dicho, sujeto a mantener el gravamen hipotecario, dejando la suerte de dicho acto a la voluntad del acreedor llamado a ser titular de la hipoteca; pero por razones empíricas encaminadas a evitar que la situación de hipoteca constituida, pero sin aceptar, se prolongue demasiado, sembrando inseguridad en perjuicio del dueño de los bienes o de posibles terceros, la ley concede a este dueño o propietario un medio para compeler al acreedor a que se decida por aceptar o rechazar la hipoteca, precipitando los acontecimientos y despejando la situación» (ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 569-570; conforme, ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, 1994: 126-127).

(15) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 569-570.

teca unilateral como gravamen ya existente resulta más difícil explicar su particular mecanismo cancelatorio.

El planteamiento de los artículos 141.II LH y 237 RH es importante no sólo por lo que dice, sino también por lo que no dice: al diseñar un sistema distinto al del artículo 82 LH, no llega al extremo de permitir que el dueño de la finca se arrepienta de su decisión y pueda cancelar la hipoteca de constitución unilateral sin contar para nada con el acreedor beneficiario (16). Tampoco se inclina por permitir que la situación de incertidumbre perdure indefinidamente al arbitrio del acreedor (17). Claramente se aprecia que el legislador hipotecario establece un especial mecanismo cancelatorio que flexibiliza el régimen previsto en el artículo 82 LH, pero sin llegar a los radicales extremos que supondrían conceder al dueño de la finca (que puede no ser ni el hipotecante ni el deudor) la posibilidad de cancelar de modo autónomo la hipoteca de constitución unilateral, cercenando sin su intervención las expectativas generadas en beneficio del acreedor a cuyo favor se constituyó esa hipoteca.

Obviamente, es distinta la cancelación de la hipoteca al amparo de los artículos 141.II LH y 237 RH del desistimiento unilateral de la solicitud de inscripción de esa hipoteca. Recuérdese que el artículo 433 RH permite «al presentante o los interesados» desistir de la solicitud de inscripción: por ello, quien ha constituido unilateralmente una hipoteca y la ha presentado al Registro puede en un momento posterior desistir de la solicitud de inscripción (18).

---

(16) También lo resalta BLASCO GASCÓ (2000: 147): «que la constitución de la hipoteca se realice mediante un acto unilateral, no significa que dicho acto, una vez producido, sea libremente revocable...».

(17) En este sentido, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 570.

(18) Vid. PAU PEDRÓN, 1996: 17.

¿Qué posibilidades tiene el hipotecante de proceder a la rectificación de la hipoteca de constitución unilateral? En opinión de AZPITARTE CAMY (1990: 21), «una vez presentada la hipoteca unilateral en el Registro de la Propiedad, no veo posibilidad de que se inscriba la rectificación [del hipotecante] salvo que el acreedor eventual la consienta simultáneamente a la aceptación de la hipoteca unilateral o con posterioridad a esta aceptación».

GÓMEZ GÁLLIGO (1994: 197) se plantea si el dueño de la finca sujeta a hipoteca unilateral inscrita puede modificarla rebajando el valor de tasación de subasta. Aun pendiente de aceptación, para que pueda inscribirse la modificación se requiere el consentimiento del acreedor hipotecario, pues «la hipoteca unilateral supone una **oferta irrevocable** hasta transcurridos dos meses desde la notificación al acreedor sin que éste acepte la hipoteca, y si antes de que transcurra este plazo no puede cancelarse dicha hipoteca, tampoco puede modificarse, pues podría ocurrir que una vez modificada, el acreedor otorgase escritura de aceptación de la hipoteca tal como se encontraba antes de la modificación».

BLASCO GASCÓ (2000: 144-145 y 146-147) admite que el hipotecante, sin consentimiento del acreedor o acreedores beneficiarios, pueda subsanar los defectos que afectan al contenido del acto jurídico que se otorga (por ejemplo, reajuste de cuotas de los diversos coacreedores, cuya suma excede del cien por cien).

La RDGRN, de 18 de junio de 1993, analiza precisamente un caso en que se produjo un desistimiento del asiento de presentación de una hipoteca unilateral por el constituyente y rechaza, desde una perspectiva registral, las alegaciones de uno de los acreedores en cuyo favor se había constituido la hipoteca acerca de la nulidad de dicho desistimiento (19).

El problema más difícil que se plantea en estos supuestos es determinar la validez del desistimiento unilateral del hipotecante respecto al asiento de presentación, cuando ya se ha otorgado la escritura de aceptación (20).

En la doctrina (21) se han sugerido dos posibles soluciones. La solución drástica parte de considerar que la aceptación de una hipoteca unilateral no inscrita no es la aceptación del artículo 141 LH porque no existe todavía hipoteca al no estar inscrita. En consecuencia, cabe el desistimiento y no accederá al Registro la aceptación. La solución moderada supone que no nos hallamos ante una hipoteca unilateral, porque ésta no es la que se otorga unilateralmente, sino la que se inscribe con el solo consentimiento del hipotecante; se trata de una hipoteca bilateral en la que los consentimientos se han

---

(19) Según la RDGRN de 18 de junio de 1993 [RAJ 1993, 5351; la misma doctrina se contiene en la RDGRN, de 13 de diciembre de 1993 (RAJ 1993, 9866)], «[d]enegada la inscripción de la escritura de constitución unilateral de hipoteca aceptada ya por escritura pública, uno de los Bancos que habían de quedar garantizados con ella recurre contra la nota de denegación sólo respecto de uno de los motivos en que el Registrador apoya su nota: «aparecer las fincas inscritas a favor de tercero». Según el recurrente debe proceder la inscripción de hipoteca, porque si ahora las fincas aparecen inscritas a favor de tercero y sin sufrir la carga de la hipoteca, ello es porque el Registrador canceló indebidamente un anterior asiento de presentación —causado por una anterior presentación de la sola escritura de constitución unilateral de la hipoteca— en virtud del desistimiento del asiento formulado únicamente por el constituyente; procede, pues, según el recurrente, la inscripción de la hipoteca, previa declaración de nulidad del desistimiento del asiento de presentación. Las pretensiones del recurrente no tienen cabida en el presente tipo de actuaciones. La inscripción que el recurrente pretende no es posible porque contradice el principio de salvaguardia judicial de los asientos y el de prioridad, tal como son formulados por los artículos 1 .III y 17 LH. La rectificación de los asientos, ahora incompatibles con el de hipoteca por aparecer ésta constituida por quien ya no es titular registral, sólo podría decidirse, si fuera procedente y de faltar el consentimiento de tal titular registral, por sentencia judicial obtenida en juicio entablado contra él, como confirman los artículos 40 y 82 LH». Considera PAU PEDRÓN (1996: 17-18) que, en realidad, esta Resolución no aborda un supuesto de hipoteca unilateral porque ésta es sólo la constituida (es decir, inscrita) con el solo consentimiento del hipotecante; en su opinión, cuando se presentan simultáneamente al Registro las escrituras de constitución y de aceptación, el acreedor no está aceptando una hipoteca ya existente, constituida de manera unilateral, y la hipoteca surge directamente como hipoteca bilateral (por lo que no tiene sentido la aplicación de los arts. 141 LH y 237 RH).

(20) ¿Basta la aceptación o hay que acreditar el conocimiento de la misma por parte de quien desiste? En cualquier caso, no pueden obviarse los restringidos límites de la calificación registral en cuanto a la buena o mala fe de los intervinientes.

(21) PAU PEDRÓN, 1996: 18.



formulado en títulos y momentos distintos y, por ello, el desistimiento manifestado por el hipotecante no es operativo: debe desistir el beneficiado por el asiento, esto es, el acreedor (22).

### 3. REQUISITOS PARA LA CANCELACION DE LA HIPOTECA DE CONSTITUCION UNILATERAL

Vamos a analizar tan sólo las particularidades que se derivan de la cancelación ex artículos 141.II LH y 237 RH, en comparación con lo dispuesto con carácter general por el artículo 82 LH. De aquellos preceptos se deducen doctrinalmente los siguientes requisitos (23):

- a) Un primer requisito de carácter negativo consiste en que no debe constar en el Registro de la Propiedad la aceptación del acreedor hipotecario (24).
- b) Un segundo requisito, éste de carácter positivo, estriba en el requerimiento, sea notarial, sea judicial, por el dueño de la finca hipotecada al acreedor, donde conste expresamente, como exige el artículo 237.I RH, «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».

---

(22) Esta es la solución por la que se inclina PAU PEDRÓN, 1996: 18.

GÓMEZ GÁLLIGO (1994: 186) se plantea si cabe tomar anotación preventiva de suspensión de la escritura de aceptación de hipoteca unilateral cuando no se aporta la escritura de constitución de la hipoteca y existe un mandamiento de anotación preventiva de embargo a favor de otro acreedor. En su opinión, a pesar de lo dispuesto en el artículo 105 RH, parece más razonable calificar el defecto como motivo de denegación porque falta el documento constitutivo de hipoteca y porque, al ser constitutiva la inscripción de hipoteca, ésta todavía no existe y no puede hacerse una reserva de rango sin guardar los requisitos legales.

(23) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568.

(24) Según ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL (1998: 569), «estas normas están dirigidas a los solos efectos registrales de obtener la cancelación, de modo que hay que estimar que la cancelación procederá, aunque la aceptación se haya producido, si ésta no consta oportunamente en el Registro...». En opinión de AZPITARTE CAMY (1990: 21), «[1] Ja escritura de aceptación otorgada dentro del citado plazo [de dos meses] deberá presentarse en el Registro, también dentro del mismo, para evitar que terminado el plazo pueda presentarse la escritura de cancelación y hacer imposible la toma de razón de la escritura de aceptación». También PAU PEDRÓN (1996: 24-25) entiende que «la aceptación *ha de hacerse constar en el Registro* dentro de los tres [*scilicet*, dos] meses siguientes al requerimiento (el art. 237 RH es, en este sentido, más explícito que el [art.] 141.2 LH). No basta con que la aceptación se haya reflejado, dentro de ese plazo, en la correspondiente escritura pública». Naturalmente, este planteamiento sólo cobra sentido en un plano puramente registra!.

- c) El tercer requisito, también de carácter positivo, consiste en que, pasados los dos meses a que alude el artículo 141.II LH, el dueño de la finca hipotecada otorgue «la correspondiente escritura cancelatoria» (cfr. art. 237.II RH).

Aunque no se suele mencionar con carácter autónomo, consideramos oportuno dedicar también una atención especial a las características de ese plazo de dos meses al que aluden los artículos 141.II LH y 237 RH, dadas las importantes cuestiones que se plantean alrededor del mismo.

¿Qué ocurre si la hipoteca de constitución unilateral está sometida a determinada condición suspensiva? (25). Ante la interferencia del régimen de los derechos sometidos a condición y el sistema de cancelación de la hipoteca unilateral, ¿cuál debe prevalecer? Precisamente, la RDGRN, de 16 de mayo de 1998 (26), se plantea la posibilidad de cancelar, por la sola voluntad del hipotecante, una hipoteca unilateral sometida a condición suspensiva, cuando constaba la aceptación de siete de las nueve entidades bancarias en cuyo favor se había constituido.

Más concretamente los hechos que originan la Resolución son éstos: se había otorgado escritura de constitución de hipoteca unilateral sometida a la condición suspensiva de que en el plazo máximo de dos años a contar desde un día determinado se obtuviera un convenio concursal judicial o extrajudicial entre el deudor y los acreedores aceptantes de la hipoteca unilateral. La escritura se inscribió y constaba en el expediente que dicha hipoteca unilateral se notificó a todas las entidades acreedoras. En el Registro figuraba la aceptación de siete de las nueve entidades bancarias en favor de las que se constituyó la hipoteca. Transcurridos cerca de tres años del vencimiento del plazo en que debía haberse cumplido la condición, la dueña de las fincas solicita mediante instancia la cancelación de la hipoteca sobre tres fincas alegando que no se había cumplido la condición suspensiva, por entender que bastaba para la cancelación que no constara nada en contrario del Registro (27).

---

(25) Según AZPITARTE CAMY (1990: 16-17), en sentido propio no es hipoteca unilateral la que se constituye sólo por el deudor bajo la condición suspensiva de que el acreedor acepte.

(26) RAJ 1998, 4117.

(27) La Nota de los Registradores que denegaba la cancelación indicaba, entre otros extremos, que «[l]a cancelación solicitada tiene un doble fundamento, según la solicitante: a) Respecto de algunos acreedores hipotecarios, la falta de aceptación prevista en el artículo 141 LH. En relación a ello se señala como defecto el no acompañarse los requerimientos efectuados y que prevé el citado artículo 141 en su párrafo segundo; b) Respecto a todos los acreedores, no haberse cumplido la condición suspensiva afectante a la hipoteca: Tampoco este extremo queda acreditado. Dado que la condición consiste en lograr un convenio judicial o extrajudicial en plazo de dos años a contar desde el día 2 de septiembre de 1990, es necesario aportar o bien un documento judicial acreditativo de

Según la Dirección General, «[r]especto al problema de si para cancelar un derecho sometido a condición suspensiva basta con que no conste nada en el

---

dicho extremo o bien un documento público en el que los acreedores manifiesten no haber celebrado convenio extrajudicial alguno».

La solicitante recurrió al entender que «en realidad se pretende por el Registrador la justificación por parte del titular afectado por la hipoteca de un hecho negativo que es de imposible justificación y más aún, un hecho que a efectos de la constatación registral del incumplimiento de la condición resolutoria únicamente tiene cabida por la no constancia de su cumplimiento en los libros del Registro. Que, en todo caso, son los acreedores garantizados quienes deberían haber justificado documentalmente ante el Registro el cumplimiento y siempre dentro del plazo que para dicha justificación se pactó en la escritura de hipoteca de máximo, aceptada por ambas partes. Que conforme al artículo 1.113.II del Código Civil, frustrada la condición, el negocio jurídico del que era elemento accesorio, deviene eficaz, y en consecuencia, puesto que *deficiente condicione* el contrato se desvanece (sic), no llegando a nacer los derechos contemplados por los contratantes, cuyas expectativas desaparecen definitivamente (sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1986) [...] Que en virtud de lo establecido en el artículo 1.114 del Código Civil, en el caso que se estudia, el acontecimiento que debía producir la adquisición de los derechos de los acreedores era el logro de un convenio judicial en un plazo determinado, y en los libros del Registro no aparece ni inscrito ni anotado convenio alguno dentro del plazo a que se condicionó resolutoriamente la mentada garantía hipotecaria y, por tanto, la realización del evento estipulada constituye un requisito necesario para la plena eficacia de la relación (sentencia de 30 de junio de 1986). Que, en aplicación del artículo 23 LH, la jurisprudencia mantiene que si la subsistencia de una condición suspensiva depende de una fecha, basta el transcurso del tiempo y que en el Registro no conste nada en contrario (Resolución de 5 de noviembre de 1983)».

Los Registradores de la Propiedad, en defensa de su nota, expusieron: «1. Que el plazo para que la condición resultare cumplida o incumplida había transcurrido al tiempo de solicitarse la cancelación que se denegó y en el Registro no constaba nota marginal alguna acreditativa de dicho cumplimiento al presentarse el documento calificado. Que, en ese momento, según la Resolución de 16 de octubre de 1991, fundamento cuarto, el contenido del Registro era indeterminado y dicha indeterminación cesa cuando se acredita el cumplimiento de la condición y se practica la nota marginal o cuando se acredita el incumplimiento de la condición y se cancela el asiento. 2. Que el desarrollo de la condición tiene lugar extrarregistralmente, por ello el resultado positivo o negativo habrá de ser acreditado, y así se desprende de muchas Resoluciones, entre las que pueden señalarse, las de 25 de junio de 1888, 10 de enero de 1944, 7 de octubre de 1929 y 16 de octubre de 1991. 3. Que el plazo se señaló para que la condición se cumpliera, no para la constancia en el Registro de dicho cumplimiento, tal como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1929, que desvirtúa el criterio sostenido en las de 28 de junio de 1881 y 5 de noviembre de 1883. 4. Que merece destacarse que, en cuanto al Registro de Barcelona, número 11, y por asiento número 935 del Diario 38, se solicita nota marginal de cumplimiento de la condición suspensiva a cuyo efecto se presentó testimonio notarial del auto dictado el día 15 de abril de 1992 por el Juzgado de Primera Instancia, número 38, de Barcelona, en el expediente de suspensión de pagos de «Laboratorios Byly, Sociedad Anónima», y en cuanto al Registro de Barcelona, número 6, con fecha 1 de marzo de 1995 se presentó, con el número 3209 de tomo 49 del Diario, una instancia solicitando se procediera a la anotación del cumplimiento de la condición suspensiva, la cual fue retirada el 2 de mayo siguiente, cancelándose seguidamente el asiento el día 15 de mayo de 1995. Que ante esto cobran especial interés las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Registro, la respuesta negativa es inequívoca, pues como se desprende del propio artículo 238 RH, que no es sino una consecuencia de la existencia general de acreditación fehaciente de los hechos, actos o negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. arts. 3 y 23 LH), se precisa como norma general la acreditación del hecho en que conste dicha condición, que es lo que determinará la realización de la mutación jurídico-real a inscribir». Sin embargo, tras este planteamiento general, la solución que ofrece el Centro Directivo es favorable a la cancelación por las propias características de la hipoteca unilateral. En efecto, «aparece aceptada la hipoteca por siete de las nueve entidades bancadas y, puesto que consta notificada la misma a las nueve y, con la notificación se entregó copia de la escritura de constitución con el requerimiento a que se refiere el artículo 141 LH, puede cancelarse por la sola voluntad del constituyente la hipoteca respecto a dos entidades que aún no han aceptado la garantía establecida en su favor al haber transcurrido los dos meses del requerimiento practicado, sin que sea obstáculo alguno el propio condicionamiento al que se supeditaba, además, esa hipoteca unilateral, todo ello sin perjuicio de la posible invocación de otros defectos, conforme prevé el artículo 127 RH». En este caso concreto, como vemos, la cancelación no se basó, finalmente, en la proyección registral de la condición, sino en el régimen de la hipoteca de constitución unilateral, lo cual supuso una liberación simplemente parcial.

En un plano todavía general, es preciso destacar otra cuestión con carácter previo. En las RDGRN, de 19 y 20 de noviembre de 1987 (28), se aborda una

---

Notariado de 7 de octubre de 1929 y 16 de octubre de 1991, ya citadas. 5. Que, por último, conforme al artículo 82 LH, en su párrafo primero, en el caso que se trata no hay ningún supuesto en el que la extinción del derecho resulta del título que lo generó, como parece entender la recurrente. Precisamente por ello se le pidió acreditar el incumplimiento de la condición».

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó las notas de los Registradores, fundándose en que la acreditación corresponde «al interesado» y no es de difícil obtención, dado el escaso lapso de tiempo transcurrido desde la finalización del plazo otorgado para el cumplimiento de la condición, con presentar la decisión judicial resolutoria del procedimiento concursal sin convenio y el consentimiento de los aceptantes de la hipoteca, se habría cumplido con los requisitos que marca el artículo 82 LH, al no derivar del mismo título las circunstancias de la cancelación.

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió:

1. Que se considera que debe ser aquel a quien interesa mantener el derecho gravado con la condición suspensiva a quien corresponde la prueba, y no al propietario registral.
2. Que no corresponde a la parte recurrente la presentación de la decisión judicial resolutoria del procedimiento concursal, con o sin convenio, dado que al no ser parte interesada en el mismo, difícilmente tendría acceso a la misma.
3. Que, en este caso, el documento presentado por el que se solicitó la nota marginal de cumplimiento de la condición suspensiva, fue un testimonio notarial del auto dictado el 15 de abril de 1992, sin que en ningún caso conste ni la firmeza del auto ni si la devolución lo fue por adolecer de faltas.

(28) RAJ 1987, 8737 y 8738.

de las cuestiones fundamentales que se plantean en torno a la cancelación de la hipoteca unilateral. No se trata de la cancelación prevista en los artículos 141 y 237 RH, sino de la cancelación como consecuencia de la ejecución de una hipoteca anterior.

Entre otras cuestiones, que ahora no interesan, se plantea en esas Resoluciones si es posible «practicar el asiento de cancelación de una hipoteca unilateral, ordenado en el auto recaído en un procedimiento judicial sumario entablado para dar ejecución a una hipoteca anterior —y la consiguiente inscripción del testimonio— cuando consta: a) que la hipoteca unilateral fue comprendida en la certificación de cargas, si bien entonces aún no había sido aceptada (29); b) del mandamiento resulta que no se realizó la notificación expresada en la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 131 LH, a las personas en cuyo favor fue constituida la hipoteca unilateral» (30).

Según la Dirección General, «[c]onforme al artículo 225 RH, la notificación prevenida en la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 131 LH deberá hacerse no sólo a los acreedores que la misma expresa, sino, además, y entre otros, a los anotantes posteriores a la inscripción de la hipoteca del actor e incluso a los titulares de desmembraciones del dominio, derechos condicionales o de otros que, por su rango, deben declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubieren inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca, siempre que figuren en la respectiva certificación del Registro de la Propiedad. Este precepto reglamentario evidencia la amplitud con que debe entenderse el círculo de los interesados que deben ser especialmente notificados: no es necesario que del Registro resulte que el derecho real del interesado existe ya perfecto (lo que, por ejemplo, no resulta de un asiento de anotación); basta que del Registro resulte a favor del interesado un asiento que —como la anotación— confiera una situación registral que asegure, al posible derecho, cierta eficacia a partir del asiento (reserva de rango). Además, a falta de reglas especiales, la cancelación de la hipoteca unilateral se regirá por las reglas ordinarias (que exigen, como hemos dicho, la notificación cuestionada), sin otras excepciones que las específicamente señaladas en los artículos 141 LH y 237 RH».

Obsérvese la habilidad con que el Centro Directivo solventa la cuestión sin entrar en excesivas profundidades acerca de la controvertida naturaleza

---

(29) Es evidente que de haber sido aceptada la hipoteca unilateral no se plantearía cuestión alguna de carácter especial.

Un tema que no se plantea en estas Resoluciones es la relevancia que puede tener la aceptación ulterior de esa hipoteca unilateral. ¿Hasta cuándo puede ser eficaz dicha aceptación?

(30) Sobre los artículos 689 y 659 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, vid. AVILA NAVARRO, 2000: 643-663.

jurídica de la hipoteca unilateral (31). Tampoco nada se indica acerca de la trascendencia de la concurrencia de una hipoteca unilateral no aceptada en cuanto al reparto del sobrante y otras cuestiones.

#### 4. LA FALTA DE ACEPTACIÓN DEL ACREEDOR EN CUYO FAVOR SE HA CONSTITUIDO UNILATERALMENTE LA HIPOTECA

Sin necesidad de profundizar en la debatida cuestión del momento de la constitución de la hipoteca unilateral, no cabe duda de que con su aceptación por parte del acreedor, en cuyo favor ha sido constituida, se produce la adquisición de la misma, esto es, su ingreso en el patrimonio del acreedor. La aceptación supone un punto de no retorno para el dueño de la finca: desaparece la especial posibilidad de cancelación que prevé el artículo 141 LH y se aplica el régimen general (32). De ahí la importancia de la misma y de

---

(31) Como apunta PAU PEDRÓN (1996: 27), si la Dirección General hubiera sido absolutamente coherente con su planteamiento acerca de la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral, quizá debía haber concluido que, al no ser un gravamen o carga plenamente constituido, no estaba comprendida en el ámbito de la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 131 LH. Para llegar a la solución que contienen estas Resoluciones no se entra en la cuestión de la naturaleza jurídica de la hipoteca de constitución unilateral, sino que se amplía el ámbito de esa regla 5.<sup>a</sup>

(32) «Si la hipoteca está aceptada, es que ya ni siquiera puede decirse que es una hipoteca unilateral, pues concurriendo la oferta y la aceptación, la hipoteca es tan bilateral o contractual como cualquier otra, y sólo puede cancelarse según las reglas generales» (AVILA NAVARRO, 1996: 1185).

La RDGRN de 22 de abril de 1996 (RAJ 1996, 3240) se plantea «si por medio de una instancia privada, firmada por quien dice actuar en representación de determinada sociedad propietaria de tres fincas inscritas, pueden cancelarse las hipotecas unilaterales constituidas sobre estas fincas, cuando en el momento de la solicitud tales hipotecas ya habían sido aceptadas —y así consta en el Registro— por las entidades de crédito a cuyo favor se habían constituido».

La Dirección General comienza por indicar que «[c]ualquiera que sea la naturaleza jurídica tan discutida de la hipoteca unilateral, del artículo 141 LH y de su desarrollo por el artículo 237 RH se desprende que desde su inscripción inicial la hipoteca existe como un hecho real, sin perjuicio de que para la eficacia de la misma sea indispensable la aceptación por la persona a cuyo favor se ha establecido e inscrito la hipoteca. Ahora bien, la Ley no señala para esta aceptación ningún plazo. Lo único que sucede es que «si no consta la aceptación después de transcurridos dos meses 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 lo tanto, pasado el indicado plazo de dos meses, existe una facilitación para la cancelación de la hipoteca constituida pero aún no aceptada, pero, cuando, por las razones que sean, el dueño de la finca deja de solicitar la cancelación, queda, sin duda, abierta la posibilidad, según el párrafo primero del artículo 141, para que la aceptación se haga constar en el Registro por nota marginal cuyos efectos se retrotraen a la fecha de la constitución de la hipoteca».

precisar en qué momento se ha producido la aceptación (33). Precisamente una de las carencias que mayores críticas ha suscitado en la doctrina es la

---

La aceptación de la hipoteca de constitución unilateral significa la vuelta al sistema general de cancelación: «[e]l Registro está proclamando, pues, una hipoteca unilateral aceptada, cuya cancelación ha de ajustarse al régimen general del artículo 82.I LH, siendo preciso, en principio, el consentimiento del titular registral, el cual ha de prestarse, además, en documento auténtico (vid. art. 3 LH), lo que también exige el artículo 237 RH para esa cancelación facilitada que aquí, según lo antes dicho, no tiene aplicación».

Y una vez más se analiza el reducido ámbito de la calificación registral y la necesidad de plantear el procedimiento judicial correspondiente: «[s]i se analizan los argumentos del recurrente se observa que su pretensión, seguramente equivocada, es la de que se han hecho constar irregularmente en el Registro las aceptaciones de la hipoteca unilateral, pero, aunque a efectos didácticos, se diera por buena esta argumentación no es el recurso gubernativo el camino adecuado para discutir esta cuestión, pues el mismo está limitado a los casos en que la calificación desfavorable del Registrador motiva la denegación o la suspensión del asiento. Una vez practicado éste, el mismo queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se demuestre su inexactitud en los términos establecidos por la Ley (vid. art. 1 LH), la cual no permite la cancelación de los asientos discutidos por medio de la instancia privada presentada».

(33) La cuestión de la forma en que se debe verificar la aceptación del acreedor está directamente condicionada por la opinión que se mantenga respecto a la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral. Así lo ha destacado PAU PEDRÓN (1995: 2013), cuya exposición reproducimos aquí.

Si se considera que la hipoteca unilateral no nace con la inscripción del título unilateral, sino con la inscripción de la aceptación, la aceptación está sujeta a los requisitos de forma y publicidad de la hipoteca porque es un elemento de su constitución y la inscripción de la hipoteca está sujeta a escritura pública (art. 145 LH) y a inscripción constitutiva (art. 1.875 del Código Civil).

En cambio, si se considera que con la inscripción del título unilateral nace la hipoteca, también resulta necesaria la escritura pública, pero no por exigencia del artículo 145 LH, sino del artículo 3 LH. En consecuencia, como en el artículo 3 LH también quedan comprendidas las actas, puede aceptarse una hipoteca unilateral en la contestación al requerimiento. Si la decisión de aceptar se adopta dentro del plazo para contestar al requerimiento o notificación —los «dos días laborables siguientes a aquél en que se haya practicado la diligencia o recibido el envío postal» (art. 204.II RN)—, puede contestarse dentro de la misma acta, y ésta sería el título apto para la inscripción por su carácter público (PAU PEDRÓN, 1995: 2014).

Se ha planteado la posibilidad de una aceptación por documento privado, argumentando analógicamente en relación al cumplimiento de una condición suspensiva o resolutoria (arts. 23 LH y 238 RH). Mas al rechazar la calificación de la aceptación de la hipoteca de constitución unilateral como condición, se desvanece la posible analogía: en este sentido, PAU PEDRÓN, 1995: 2013 y 1996: 28.

La voluntad de aceptar una hipoteca unilateral constituida en favor de la Administración deberá constar en escritura pública, sin que sea título adecuado el documento administrativo: PAU PEDRÓN, 1996: 28-29. El Real Decreto 448/1995, de 24 de marzo, modifica determinados artículos del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, y confiere la siguiente redacción a su artículo 36.3: «[s]i la garantía se hubiese constituido unilateralmente, la aceptación de la misma se hará por el órgano competente mediante documento administrativo, cuyo contenido se hará constar en el Registro correspondiente [...] La Hacienda Pública, en su caso, consentirá la cancelación de la garantía en la misma forma establecida para la aceptación».

falta de previsión de un plazo general para la aceptación del acreedor beneficiario, con lo que la situación de incertidumbre puede resultar especialmente prolongada (34).

---

La cuestión se ha planteado en la RDGRN, de 14 de noviembre de 1998 (*RAJ* 1998, 8496). Se trataba de «dilucidar si, durante la vigencia del Reglamento General de Recaudación de 1990, la aceptación por el Estado de una hipoteca unilateral por aplazamiento de pago de impuestos que no recaen directamente sobre las fincas podía hacerse por documento administrativo o era necesaria la escritura pública [...] No hay duda de que los documentos administrativos tienen acceso al Registro de la Propiedad, pero, cuando el artículo 3 LH clasifica los documentos en lo que, en terminología técnica se denominan judiciales, notariales y administrativos, no quiere decir que, indistintamente, pueda accederse al Registro por una u otra vía, ya que tiene que existir una correlación entre la forma del documento y el contenido del mismo [...] Tratándose la aceptación de hipoteca de un negocio jurídico privado, salvo que exista una excepción en la normativa aplicable, la prestación del consentimiento en que consiste debe recogerse en escritura pública; más aún, cuando el Reglamento de Recaudación citado estableció en su artículo 52.2: «Estas garantías se constituirán conforme a las normas por que se rigen y surtirán los efectos que les son propios según el Derecho civil, mercantil o administrativo», sin que existiera ninguna excepción a la regla general, como ocurría en la Instrucción General de Recaudación de 1969, en la que se preveía la aceptación por documento administrativo de la hipoteca constituida en garantía del pago de los impuestos que graven periódicamente los bienes inmuebles en cuanto excedieran de la hipoteca tácita, o en la legislación posterior, en la que el artículo 36.2 del Reglamento de Recaudación, según redacción dada por el Real Decreto 448/1995 establece con carácter general que la aceptación por el Estado de las hipotecas unilaterales establecidas como créditos de la Hacienda Pública se harán por documento administrativo».

(34) Es evidente que no se prevé legalmente plazo para la aceptación, como recuerda explícitamente la RDGRN de 22 de abril de 1996 (*RAJ* 1996, 3240). Con independencia del tiempo transcurrido desde la constitución de la hipoteca unilateral, el acreedor puede aceptar la hipoteca unilateral. Para algunos autores, como DE LA RICA (1976: 151-152; vid. también 425), esta duración ilimitada es un yerro del sistema: «la Ley no fija plazo para constatar la aceptación, y esto es un yerro que el Reglamento puede corregir, pues es contrario a los postulados del sistema, a la certidumbre del estado jurídico de la propiedad y a la seguridad de su tráfico el dejar subsistente por tiempo indefinido una hipoteca constituida unilateralmente, sin que sea aceptada por el acreedor beneficiario, y permitir que en cualquier momento, aunque hayan transcurrido varios años, pueda ser aceptada con amplios efectos retroactivos. Convendría fijar un plazo máximo de uno o dos años, por ejemplo, dentro del cual debería hacerse constar registralmente la aceptación para que ésta surtiese efecto retroactivo, sin perjuicio de que pudiera aceptarse posteriormente (en tanto no fuese cancelada), pero ya sin dicho efecto». Esta es una cuestión sobre la que el autor vuelve a manifestarse: «[e]ste precepto [el actual art. 141.II LH] es plausible, pues fija indirectamente un plazo para la aceptación; pero, a mi juicio, deja en pie varios problemas. ¿Qué ocurre si no se practica el requerimiento ni consta la aceptación? En tal hipótesis, la cancelación no es procedente, y la hipoteca subsistirá indefinidamente, como un fantasma incorpóreo capaz de vitalizarse en un momento determinado. ¿Será nula la aceptación después de los dos meses del requerimiento? La Ley no lo dice; y si no consta en el Registro que se ha hecho el requerimiento —lo que sólo constará si el dueño ha solicitado la cancelación—, no habrá obstáculo registral para que se extienda la nota marginal acreditativa de la aceptación. ¿Y si en este supuesto existen inscripciones posteriores a la inscripción constitutiva de la hipoteca? ¿Se producirá también el efecto retroactivo de la nota marginal? Convendrá que el Reglamento revise



La conveniencia de encerrar toda la cuestión de la aceptación en un ámbito puramente registral hallará obstáculos cuando la propia aceptación exija la realización de ciertos actos por parte del aceptante. Piénsese, por ejemplo, en los supuestos en que se exige la entrega de la cantidad prestada en la forma prevista en la hipoteca unilateral, a través del abono en cuenta abierta por el prestatario en oficina de la entidad prestamista y acreedora, la apertura de la cuenta de crédito, indicando el aceptante en qué oficina la abre y cuál es el número de la cuenta o la entrega por el aceptante de letras u otros documentos causa de las mismas obligaciones garantizadas con la hipoteca (35). Es fácil imaginar que la subordinación de la eficacia de la aceptación por parte del acreedor a la concurrencia de ciertos eventos puede generar una serie de discusiones y dudas que, en la mayoría de supuestos, no alcanzarán a ser resueltas registralmente.

Hay que precisar que no sólo es la aceptación anterior al requerimiento del dueño de la finca la que impide este especial mecanismo cancelatorio, sino también la aceptación dentro de los dos meses a contar desde el requerimiento o la aceptación pasado ese plazo que accede antes al Registro (36).

No cabe duda de que el acreedor en cuyo favor se ha constituido unilateralmente la hipoteca puede aceptar tras el requerimiento, pero nada impide,

---

escrupulosamente y con detalle todas estas materias» (DE LA RICA, 1976: 152; vid. también 422-423).

En cambio, PAU PEDRÓN (1996: 22-23) critica ese planteamiento doctrinal: «varios —o muchos— años más tarde de haberse constituido la hipoteca mediante su inscripción registral, puede el acreedor aceptar la hipoteca unilateral. No hay que ver en ello anomalía alguna del sistema: la hipoteca unilateral es una hipoteca ordinaria, que no crea particular incertidumbre a los terceros (o crea una incertidumbre semejante a la de si el deudor pagará o no la deuda garantizada hipotecariamente)».

Habría que admitir que, en caso de constitución unilateral de hipoteca, la incertidumbre para los terceros es doble: si el deudor pagará o no la deuda garantizada hipotecariamente; y si el acreedor beneficiario aceptará o no la garantía.

(35) Son supuestos ofrecidos por AZPITARTE CAMY, 1990: 22.

(36) Este planteamiento puede verse ya en DE LA RICA (1976: 425): «[t]ampoco resuelve el Reglamento el problema relativo a la validez o nulidad de la aceptación prestada después de pasados dos meses desde la fecha del requerimiento. Entiendo, apoyado en el principio de prioridad, que con tanta energía actúa en nuestro sistema, que si la escritura en que se formalice esa aceptación tardía se presenta en el Registro antes de que se presente la escritura de cancelación acompañada del acta de requerimiento, el Registrador no tendrá dificultad en extender la nota marginal retroactiva, haciendo constar la aceptación, pues nada se opone a ello en el Registro; y ya no podrá practicarse después la cancelación a menos que preste su consentimiento el titular de la hipoteca. Si la escritura de cancelación, por el contrario, se presentare antes, claro es que ya no podría extenderse la nota marginal de aceptación, por haberse extinguido registralmente la hipoteca. Civilmente, podrán contender los interesados sobre la validez o nulidad de la aceptación fuera de plazo; pero en el Registro, la prioridad reclama sus imperiosos fueros y no juzgo posible solución distinta a la indicada».

en efecto, que éste pueda aceptar incluso antes del requerimiento (37). Poco importa el modo en que ese acreedor haya tenido conocimiento de la constitución de la garantía a su favor (38): no se precisa que exista acto de notificación de esa constitución para que pueda proceder a aceptarla, siempre que la hipoteca unilateral ya haya sido inscrita (39).

Debemos plantearnos también la admisibilidad de una aceptación tácita (40) en el marco de los artículos 141.II LH y 237 RH. Se ha defendido esa posibilidad, que puede derivarse implícitamente del simple hecho de ejercitar la correspondiente acción hipotecaria, aunque deba ser expresa cuando se haya producido el requerimiento (41). A la vista del mecanismo que prevé el artículo 141 LH y de las propias características de nuestro sistema registral, el planteamiento más seguro es el que rechaza la admisión de la aceptación tácita de la hipoteca unilateral, derivada de la iniciación del procedimiento de ejecución (42). Una última postura acerca de la trascendencia de la aceptación tácita pretende distinguir entre su relevancia civil y su relevancia hipo-

---

(37) CARBONELL SERRANO (1993: 21-22) plantea un caso distinto: qué sucede si, aun no existiendo requerimiento, accede al Registro una escritura pública en la que el beneficiario de la hipoteca unilateral manifiesta expresamente su voluntad de no aceptar. En hipótesis cabe cancelar la inscripción de hipoteca unilateral a partir de ese título o hacer constar por nota marginal a la inscripción de hipoteca la declaración de voluntad del beneficiario de no aceptar, manteniendo formalmente vigente la inscripción del gravamen. Para este autor, la solución debe consistir en permitir al dueño de la finca cancelar sin necesidad de requerimiento alguno, ni de esperar el plazo reglamentario.

(38) No cabe duda de que se trata de un planteamiento que favorece al acreedor eventualmente beneficiario, al menos en el ámbito exclusivamente registral: para que se pueda cancelar se exige que exista previamente requerimiento, sin que sea suficiente su mero conocimiento de la constitución de la hipoteca; en cambio, puede el acreedor aceptar desde que tiene conocimiento de la constitución de la hipoteca en su favor, sin que sea necesario acto especial de comunicación.

(39) AZPITARTE CAMY (1990: 20-21) admite que se acepte la hipoteca «desde que se publique en el Registro incluso mediante asiento de presentación». Sin embargo, la posibilidad de desistimiento (cfr. art. 433 RH) no dejará de plantear problemas en la práctica, si se desiste de la solicitud de inscripción.

(40) Como señala AZPITARTE CAMY (1990: 30), si se admite la relevancia de la aceptación tácita, aunque sea en el plano civil, el acreedor en cuyo favor se ha constituido unilateralmente la hipoteca «habrá de tener sumo cuidado para que tales consentimientos de aceptación [...] no se deduzcan inequívocamente de algún acto del acreedor que se interprete por los Tribunales como de aceptación».

(41) ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, 1994: 130-131 y 135.

(42) En este sentido, PAU PEDRÓN, 1995: 2014-2015. Ahora bien, este autor considera que «podrían practicarse sucesivamente, y con igual fecha, la nota de aceptación y la nota de expedición de certificación en virtud de presentación simultánea de la escritura de aceptación y el mandamiento de la regla 4.ª del artículo 131 LH porque, al no ser constitutiva la inscripción de la aceptación, ésta puede acreditarse al Juez con la escritura que la contenga —y no, necesariamente, con certificación registral—» (vid. también PAU PEDRÓN, 2000: 32).

tecaria (43). Con este enfoque, se considera que desde un punto de vista civil, es posible y válida una aceptación tácita, aunque para su acceso al Registro de la Propiedad es indispensable que formalice su voluntad en escritura pública.

## 5. EL REQUERIMIENTO DEL DUEÑO DE LA FINCA

### 5.1. LEGITIMACIÓN Y TIEMPO DEL REQUERIMIENTO

Si se leen con detenimiento los artículos 141.II LH y 237 RH, se observará que no especifican quién debe efectuar el requerimiento que se contempla en los mismos. Solamente se ocupan de precisar que la petición de cancelación, según la Ley Hipotecaria, o la escritura cancelatoria, según el Reglamento, competen al dueño de la finca. Sin embargo, no se ha planteado ni en doctrina ni en jurisprudencia la posibilidad de que el requerimiento deba ser efectuado por sujeto distinto al dueño de la finca (por ejemplo, el hipotecante, el deudor, otros acreedores). La razón es obvia: puesto que la posibilidad de cancelar sí está explícitamente atribuida al dueño de la finca, no se ve qué ventaja puede derivarse de la concesión de legitimación simplemente para el requerimiento. En otras palabras, desde un punto de vista práctico, la legitimación para el requerimiento se encuentra vinculada a la legitimación para la cancelación.

¿Desde cuándo puede practicarse el requerimiento exigido por los artículos 141.II LH y 237 RH para proceder a la cancelación por el dueño de la finca? En principio, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca, no tiene demasiado sentido que se efectúe el requerimiento antes de la inscripción de la misma. Mientras no exista inscripción no hay hipoteca y no se puede tener certeza acerca de su posterior existencia (44). Sin embargo, se ha indicado que es frecuente en la práctica que el requerimiento se efectúe

---

(43) AZPITARTE CAMY, 1990: 29-30. Su planteamiento se proyecta también a la posibilidad de una renuncia tácita.

(44) ¿Y la aceptación anterior a la inscripción de la hipoteca? Según BLASCO GASCÓ (2000: 144), «[q]ueda claro y no es discutido que la aceptación del acreedor o de los acreedores beneficiarios de la hipoteca no puede acceder al Registro de la Propiedad antes que la hipoteca y que, aunque la escritura pública de aceptación de la hipoteca sea de fecha anterior al asiento de presentación causado por la escritura de hipoteca, la prioridad registral la otorga la fecha de este asiento (art. 24 LH), de manera que la aceptación nunca retrotrae sus efectos ni a la fecha de la escritura donde se incorpora y manifiesta, ni a la fecha de la escritura donde se otorga la hipoteca unilateral». Como se ha visto anteriormente, la cuestión estriba en precisar si en esos supuestos de aceptación anterior a la inscripción de la hipoteca de constitución unilateral deben ser, en rigor, calificados como de hipoteca unilateral.

antes de que la hipoteca unilateral conste inscrita en todos los Registros donde radican fincas hipotecadas (45).

## 5.2. FUNCIÓN Y FINALIDAD DEL REQUERIMIENTO

Aunque tanto el artículo 141.II LH como el artículo 237.I RH hablan de «requerimiento» y este segundo precepto se preocupa de determinar su contenido, la STS de 11 de marzo de 1991 contiene la «sorprendente» (46) afirmación de que el artículo 141 LH «no contiene un verdadero requerimiento o exhortación requisitoria, ya que a la persona beneficiada con la hipoteca unilateral no se le comunica para que haga o deje de hacer algo, simplemente se le da noticia de la existencia de la formalización hipotecaria y se le deja en absoluta libertad para que proceda según sus intereses» (47).

Téngase en cuenta que no hay unanimidad en la doctrina acerca de la finalidad que se pretende conseguir a través del requerimiento previsto en los artículos 141.II LH y 237 RH (48).

---

(45) AZPITARTE CAMY, 1990: 20.

(46) Calificativo de PAU PEDRÓN, 1996: 20. Vid. también, PAU PEDRÓN, 2000: 30.

(47) La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona interpuso demanda de menor cuantía contra doña Asunción R. C., Banco de Madrid, S. A., y otras entidades, sobre cancelación de hipotecas unilaterales y delaración de preferencia de rango de hipoteca frente a otras. El Juzgado dictó sentencia estimando parcialmente la demanda, condenando a doña Asunción C. a otorgar escritura pública de cancelación de hipotecas unilaterales en favor de «Catalana de Cobros y Factoring, S. A.» y «L. P. N., S. R. L.» por no haber aceptado en el término previsto en la ley y absolviendo a los demandados del resto de los pedimentos. La actora y la demandada, doña Asunción R. C., interpusieron recurso de apelación; ambos recursos fueron desestimados. La demandada doña Asunción R. C. interpuso recurso de casación y el Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Una de las sociedades a las que se notificó la constitución de la hipoteca unilateral era extranjera y ello explica que se rechace el motivo de casación basado en la necesidad formal de que la notificación que prescribe el artículo 141 LH tuviera que hacerse de forma personal por el Notario, y en ningún caso mediante el empleo del correo. Tras lo expuesto en el texto, la STS de 11 de marzo de 1991 (RAJ 1991, 2213) concluye que «resulta obligada la desestimación del motivo, pues el párrafo cuarto del artículo 202 RN, autoriza a los Notarios discrecionalmente, para efectuar las notificaciones que no tengan carácter requisitorio, por medio de copia, cédula o carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, siempre que la Ley expresamente no lo prohíba».

(48) La importancia de la cuestión de la finalidad que debe atribuirse al requerimiento de los artículos 141.II LH y 237 RH se aprecia bien en los casos en que el acreedor en cuyo favor se ha constituido la garantía ya tiene conocimiento de esa constitución. Por ejemplo, es muy significativo el informe del Registrador de la Propiedad en defensa de su nota en la RDGRN, de 28 de octubre de 1992 (RAJ 1992, 8583): que el artículo 141 LH es claro, y el recurrente reduce el requerimiento de que habla dicho artículo a una simple comunicación o notificación, olvidando que éste es el género y el otro la especie al exigir del destinatario además una conducta positiva o negativa, y en

Hay quien considera (49) que se trata de un aviso de posible cancelación, ya que ese requerimiento no pretende provocar la actuación del favorecido en el sentido de aceptar o no, sino avisarle de la posible cancelación. Desde esta perspectiva, se considera el cumplimiento de una precaución legal, puesto que va a cancelarse una situación registral de beneficio que puede, quizá, responder ya a un derecho legítimamente adquirido por el favorecido. Otros autores (50) vinculan ese requerimiento con una intimación al acreedor para que acepte o rechace la hipoteca. Y, en fin, también se ha planteado (51) su consideración como anuncio al acreedor de que se ha constituido la hipoteca, ya que el Registro no se presume conocido y menos entre partes; además, con base en la doctrina italiana, se subraya que el acto unilateral constitutivo es recepticio, lo que exige comunicación. En consecuencia, el aviso sobre el régimen de cancelación que ha de contener el requerimiento es secundario, puesto que se pretende asegurar el conocimiento de un efecto legal, que actuaría por sí mismo.

Posiblemente, no exista dificultad en atribuir al requerimiento una pluralidad de finalidades, en la medida que tras el requerimiento la situación que va a producirse no siempre será idéntica (52). Sin embargo, reconducir el requerimiento exclusivamente a un aviso de constitución tropieza al menos con dos dificultades: *a)* el artículo 237 RH demuestra cuál es la finalidad primordial que se atribuye a ese requerimiento; *b)* si lo que importa es el conocimiento de la constitución, no se explica el rigor formal de la normativa hipotecaria y la constante exigencia de un requerimiento para cancelar aunque el acreedor favorecido conociera previamente la existencia de la hipoteca unilateral.

---

este caso le intima para que, o acepte la hipoteca o deje que el deudor pueda cancelarla transcurridos dos meses. Y el artículo 237 [RH] así lo confirma al determinar las circunstancias del requerimiento y estos preceptos son de carácter imperativo al establecer un medio extraordinario de cancelación, que implica una especie de consentimiento tácito a través del silencio del acreedor y por ello exige un medio fehaciente que determine el inicio del cómputo del plazo de dos meses. En el mismo sentido pueden citarse los artículos 70.2.º LH y 173 RH. Y es que la finalidad de aquellos preceptos no es la de que el acreedor hipotecario tenga conocimiento de la hipoteca, sino evitar una situación indefinida de inseguridad obligando al acreedor a aceptarla expresamente so pena de que el constituyente pueda cancelarla». Como veremos en su momento, no es nada fácil precisar el grado de imperatividad de dichos preceptos.

(49) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 1999: 340, nota 9.

(50) En este sentido, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568.

(51) PAU PEDRÓN, 1996: 21; y 2000: 31.

(52) La RDGRN, de 3 de junio de 2000 (RAJ 2000, 7327), tras rechazar que baste el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido y exigir el correspondiente requerimiento o intimación, afirma: «[s]e 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».

## 5.3. ELEMENTOS DEL REQUERIMIENTO: SU CONTENIDO

Con toda rotundidad se establece en el artículo 237 RH que en el requerimiento debe determinarse «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» (53). Existe unanimidad doctrinal (54) en admitir que el requerimiento previsto en los artículos 141.II LH y 237 RH puede ser tanto notarial como judicial.

La importancia del requerimiento previsto en el artículo 141 LH lleva a poner de relieve la trascendencia de una correcta y adecuada identificación del acreedor en cuyo favor se ha constituido unilateralmente la hipoteca. Y se ha destacado cómo a pesar de que se trata de una cuestión bastante descuidada en las escrituras de constitución, se inscriben en el Registro. Por ello, se ha expresado la necesidad de que consten datos suficientes para identificarlo e individualizarlo sin duda alguna, aunque no sean necesarios todos los requisitos y circunstancias que especifican los Reglamentos Notarial e Hipotecario (55).

---

(53) Según DE LA RICA (1976: 423), en su primera parte, el artículo 237 RH, «consigna un requisito o una conminación que debe contener el requerimiento. No bastará que se requiera al hipotecarista para que acepte o rechace; deberá hacérsele saber, además, que si no hace una u otra cosa dentro de los dos meses siguientes, podrá el dueño, por sí solo, cancelar la hipoteca. Quizá esto sea un pleonismo, pues ya el texto legal establece con claridad tal consecuencia cancelatoria; pero nunca está de más que se le recuerde al requerido en el acto intimatorio del requerimiento».

(54) PAU PEDRÓN, 1996: 21; y ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568. Como indica PAU PEDRÓN (1996: 21-22, y 2000: 31), si el requerimiento es notarial ha de revestir la forma de acta y es inútil discutir si es de requerimiento o de notificación, puesto que su régimen se ha unificado tras la reforma del Reglamento Notarial de 8 de junio de 1984 (cfr. art. 202 RN).

(55) AZPITARTE CAMY, 1990: 17-18. Según este autor, «[c]onviene no olvidar que caben, y han existido, hipotecas unilaterales en favor de personas inexistentes o de identificación difícil y dudosa, o de quienes a veces ni se han enterado de la hipoteca constituida a su favor. Mientras tanto —a veces un tanto de tiempo muy largo—, la hipoteca unilateral ha podido funcionar fraudulentamente como hipoteca de propietario, taponando la agresión a su patrimonio de legítimos acreedores. Figurando este domicilio en la escritura, aunque acreedores u otros terceros no tengan derecho al requerimiento del artículo 141 LH, sí que podrán dirigirse al eventual acreedor, probando interés legítimo, y requerirle para que manifieste si la obligación garantizada con la hipoteca existe y en qué cuantía, y si tiene o no formada voluntad sobre la aceptación o rechazo de la hipoteca constituida a su favor u otra circunstancia que interese legítimamente al requirente».

La STS de 7 de marzo de 1989 (RAJ 1989, 2022) recuerda que «tratándose de un acto unilateral del hipotecante, cualquier oscuridad en alguna de las cláusulas contenidas en la escritura no debe favorecerle —art. 1.288 del Código Civil— ni mucho menos servir de base para declarar la nulidad absoluta de la hipoteca constituida, la cual el Banco se limitó a aceptar con posterioridad». La aplicación del criterio de la *interpretatio contra proferentem* es un elemento que se debe tener en cuenta en caso de constitución unilateral de

En la RDGRN de 26 de junio de 1979 (56) se examina «si procede cancelar, sin el consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó, una hipoteca unilateral cuando en el Registro consta extendida la nota marginal de haber sido aceptada». Es evidente que, así planteada, la cuestión presenta una sencillez que hace sorprendente que llegara hasta la Dirección General. Sin embargo, los matices del caso concreto son bastante más complejos: «en el Registro de la Propiedad aparece inscrita [...] una hipoteca unilateral a favor del "Banco de Aragón" constituida por los consortes don Vicente S. Ll. y doña Carmen B. C, lo cual concuerda con la escritura de constitución de hipoteca de 30 noviembre 1965, y [...] por nota marginal consta que "la hipoteca que expresa la adjunta inscripción ha sido aceptada por el 'Banco de Aragón'", por lo que no cabe duda de que la aceptación, según el Registro, se contrae a la hipoteca constituida por ambos cónyuges [...] [A]l constar por nota marginal la aceptación de la hipoteca a que se refiere la escritura de 30 de noviembre de 1965, no procede acceder a la pretensión cancelatoria del recurrente, por no darse el supuesto de hecho que contempla el párrafo 2.º del artículo 141 LH como requisito para que la hipoteca pueda cancelarse a petición del dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó».

La razón de la controversia se explicita más adelante: «si bien la parte dispositiva de la escritura, de 24 de marzo de 1966, expresa que los representantes del Banco de Aragón "aceptan la constitución de hipoteca unilateral otorgada por la Compañía mercantil anónima Construcciones Sellés, S. A." es lo cierto que del conjunto de la escritura se deduce con claridad y corrección que la hipoteca aceptada es la constituida por el matrimonio S. B., ya que a esta hipoteca se refiere expresamente el expositivo primero, letra b), de la escritura de aceptación, y así se deduce también del hecho de coincidir en todos sus datos y circunstancias de identidad, extensión, linderos, responsabilidad a que están afectas, etcétera, las fincas gravadas con la hipoteca uni-

---

hipoteca, sin que se suela entrar en el real grado de intervención que el acreedor o los acreedores beneficiarios tienen en su concreta redacción. Recuérdese el planteamiento de la RDGRN, de 28 de septiembre de 1983 (RAJ 1983, 7023), relativa a si las escrituras de constitución unilateral de hipoteca debían entrar a turno de reparto en el caso de que uno de los acreedores favorecidos fuera entidad sometida a dicho turno. Según esta Resolución, «cuando se constituye una hipoteca por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada conforme a lo dispuesto en el artículo 141 LH, la persona o personas a cuyo favor se establece o inscribe tal hipoteca, mientras no la acepte, no adquiere derecho ni obligación alguna y, desde luego, por hipótesis, carece de toda intervención en la escritura otorgada por el constituyente, por lo que no existe razón que justifique la sujeción de tal escritura a turno de reparto por el simple hecho de que el acreedor favorecido sea —bien individualmente, bien en unión de otros acreedores no sujetos— una entidad inequívocamente sometida a turno conforme a lo dispuesto en el artículo 126 RN».

(56) RAJ 1979, 2597.

lateral descritas en la escritura de constitución de ésta, con las que aparecen reseñadas y descritas en la escritura de aceptación por el "Banco de Aragón" [...] [A] mayor abundamiento [...] también la propia cláusula dispositiva ofrece base suficiente para entender que, en virtud de la escritura de 1966, se acepta la hipoteca constituida por el mencionado matrimonio, como puede deducirse de la alusión y remisión que a la escritura de constitución de esta hipoteca hace la citada cláusula al decir que la hipoteca unilateral es aceptada "en todas sus partes conforme quedó estructurado en la repetida escritura autorizada por el fedatario de la presente en 30 noviembre 1965" [...] [D]e todo lo expuesto se deduce que el funcionario calificador procedió en su día a extender correctamente la nota marginal solicitada, y este asiento, de acuerdo con el artículo 1.º LH, se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud hasta tanto que con arreglo a los procedimientos señalados en el artículo 40 de la misma Ley se inste por los interesados la oportuna rectificación y sin que sea el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para la finalidad pretendida».

Parece bastante evidente que el matrimonio hipotecante pretendía utilizar el manifiesto lapsus del banco aceptante para conseguir la cancelación de la hipoteca unilateral. Dado que la Dirección General relativiza el error padecido, no se plantea siquiera la existencia del requerimiento que prevé el artículo 141.II LH.

#### 5.4. EFECTOS DEL REQUERIMIENTO

El requerimiento del dueño de la finca no comporta, como se desprende con total claridad del texto legal, la cancelación de la hipoteca de constitución unilateral. Sus efectos característicos deben ponerse en relación con el plazo de dos meses que prevén los artículos 141.II LH y 237 RH. Por ello, es preciso distinguir dos hipótesis (57):

- a) Hasta que transcurren los dos meses: el dueño de la finca no puede cancelar unilateralmente, y el acreedor puede aceptar y su manifestación tiene plena eficacia adquisitiva.
- b) Transcurridos los dos meses, sin que ni uno ni otro hayan actuado, sólo actuará eficazmente, desde la perspectiva registral, el que lo haga antes (58): si el dueño de la finca cancela, el acreedor ya no puede aceptar la hipoteca, y si el acreedor acepta la hipoteca, el dueño ya no puede solicitar que se cancele.

---

(57) PAU PEDRÓN, 1996: 24.

(58) Vid. RDGRN de 22 de abril de 1996 (RAJ 1996, 3240).



## 6. EL TRANCURSO DEL PLAZO LEGAL DE DOS MESES DESDE EL REQUERIMIENTO

Desde el requerimiento efectuado por el dueño de la finca, el acreedor, en cuyo favor se ha constituido la hipoteca unilateral, dispone de un plazo de dos meses durante los cuales sólo resulta efectiva su aceptación y la cancelación es inoperante (59).

La duración legal de ese plazo en beneficio del acreedor es de dos meses. Ahora bien, como se ha destacado (60) oportunamente, puede suceder que la duración de ese plazo se vea afectada por la previsión de las reglas 5.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> del artículo 131 LH (61): notificada al acreedor beneficiario de una hipoteca unilateral la iniciación del procedimiento judicial sumario, cabe que, transcurridos treinta días desde la notificación, se proceda a la subasta de la finca y ello comporte la cancelación de la hipoteca unilateral.

### 6.1. MODIFICACIONES CONVENCIONALES DE LOS CRITERIOS LEGALES

En este punto, las principales dificultades se plantean acerca del alcance que tiene la autonomía privada en la modificación de los parámetros legales. Debemos plantearnos dos cuestiones distintas: por un lado, la posibilidad de modificar la duración del plazo legal de dos meses que prevé el artículo 141II LH, sea aumentándolo, sea reduciéndolo; y, por otro, la posibilidad de modificar el *dies a quo* del cómputo de ese plazo de dos meses, evitando o matizando la necesidad de requerimiento.

Como es obvio, la modificación de la duración del plazo de dos meses puede efectuarse bien aumentándola, bien reduciéndola. Conviene analizar, en uno y en otro caso, cuáles son los intereses en conflicto que eventualmente

---

(59) Tras haber identificado como características básicas de la hipoteca unilateral un régimen especial de perfección y «un especial condicionamiento de la cancelación (en el plano negocial, de la revocación de la oferta)», lo cual exige que la oferta en cuanto al fondo deba reunir todo el contenido del contrato y en cuanto a la forma deba adoptar la que es constitutiva, SANCHO REBULLIDA (2001: 260-261) indica que «[h]ay aquí, en suma, una disociación de los dos momentos consensuales perfectivos del negocio, oferta y aceptación, junto al deber jurídico del constituyente de no revocar la oferta durante el plazo legal de caducidad [...] y a la retroacción de efectos al momento de la oferta formal que, sin embargo, sólo con la aceptación se desencadenan. De este modo, hasta la aceptación del acreedor o la caducidad de la declaración del dueño, lo que existe y es oponible a tercero es un aviso de hipoteca posible, dada la irretirabilidad de la oferta del hipotecante y la retroactividad de la aceptación del favorecido». También PEÑA BERNALDO DE QUIROS (1998: 336) habla de «especial condicionamiento» de la cancelación.

(60) AZPITARTE CAMY, 1990: 21.

(61) Vid. artículos 689 y 691 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

pueden verse afectados por esa modificación. Téngase siempre en cuenta el carácter legalmente (62) incompleto del transcurso de ese plazo, legal o convencional: en primer lugar, será necesario el requerimiento del dueño de la finca; y en segundo lugar, siempre es preciso el otorgamiento posterior de la escritura cancelatoria.

El acortamiento del plazo en que tan sólo es eficaz la aceptación no perjudica al dueño de la finca (que ve cómo se anticipa el momento a partir del cual podrá proceder a la cancelación de la hipoteca) ni a los otros acreedores (63) —que indirectamente (64) ven reducido el tiempo de incertidumbre sobre la efectiva y definitiva existencia de la hipoteca—. Realmente el perjudicado por esa reducción del plazo únicamente es el acreedor en cuyo favor se ha constituido unilateralmente la hipoteca. ¿Tiene ese perjuicio la suficiente entidad como para determinar la imperatividad del plazo legal? A nuestro juicio, si se tiene en cuenta que nos hallamos ante una constitución unilateral de hipoteca, que *per se* no supone asunción de obligación alguna por parte del acreedor (65), resulta difícil no admitir la posibilidad de limitar temporalmente el período de monopolio por parte de ese acreedor de la facultad de aceptar o no.

El alargamiento del plazo de dos meses presenta otros matices. No puede decirse, como en el supuesto anterior, que esa ampliación resulta intrascendente para el dueño de la finca: cuanto mayor sea dicho plazo, mayor ha de ser también el período durante el cual la única persona legitimada para decidir el destino de la hipoteca de constitución unilateral es el acreedor en cuyo favor se estableció. Parecidas, o quizá más graves, consecuencias tiene ese aumento en el resto de acreedores: mayor es la incertidumbre y las dudas acerca del valor que ese bien puede tener en una eventual venta. Sin duda

---

(62) Más adelante se analiza la posibilidad de una cláusula de caducidad de la facultad de aceptación del acreedor.

(63) Nos referimos, obviamente, a acreedores que no sean hipotecariamente de mejor rango.

(64) Decimos indirectamente porque, como es lógico, no es suficiente el transcurso de ese período para que se elimine ese gravamen: siempre será necesaria posteriormente la cancelación.

(65) «Si cabe constitución unilateral de hipoteca —sin correlativa adquisición—, ello es debido a su peculiar naturaleza de ese derecho [*sic*]. De la hipoteca sólo deriva una "carga de pagar" que afecta únicamente al bien hipotecado. La esencia de la hipoteca —a la vista del art. 1.876 del Código Civil— radica en que *sujeta* directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone. El lado *pasivo* o *de gravamen* absorbe todo el contenido de la figura; el lado *activo* o *de derecho* implica únicamente la facultad de hacer efectivo el *gravamen*: la facultad de exigir la enajenación. Esta "carga" que supone la hipoteca unilateral —como toda hipoteca— no exige, necesaria y automáticamente, una correlativa adquisición por el acreedor» (PAU PEDRÓN, 1995: 2005-2006, y 1996: 13).

ninguna la única persona que de modo directo (66) se beneficia de esa ampliación del plazo bimensual es el acreedor en cuyo favor se constituye la hipoteca unilateral, pues dispone durante más tiempo del monopolio decisorio acerca de la pervivencia de la hipoteca. Por la vía del alargamiento del plazo (por ejemplo, cuatro años) es fácil de imaginar una práctica exclusión del poder de agresión de otros acreedores respecto al bien sujeto a hipoteca unilateral. El riesgo de estipulación abusiva que en este caso se plantea tiene tal envergadura que, a nuestro juicio, no debe admitirse la cláusula por la que se amplíe el plazo legal (67).

A la vista de la trascendencia que se atribuye al transcurso de esos dos meses previstos en los artículos 141.II LH y 237 RH, no cabe tampoco minimizar la relevancia de una adecuada fijación del momento en que se inicia dicho plazo. Prueba de la importancia de la cuestión son las ocasiones en que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado al respecto.

El plazo de dos meses ha de contarse desde la fecha del requerimiento y, según la doctrina (68), probablemente, ni desde la fecha en que se inicia el acta de requerimiento, sino desde la fecha de la diligencia de notificación. Puesto que no existe disposición en contrario, los dos meses que prevé el artículo 141.II LH se computan de fecha a fecha (art. 5 del Código Civil). Sobre esta concreta cuestión no se ha manifestado el Centro Directivo que, en cambio, sí ha abordado otras posibilidades para rechazar su relevancia (al menos, en el ámbito registral).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha negado que pueda considerarse como *dies a quo* el día del otorgamiento de la escritura de constitución. La RDGRN de 23 de septiembre de 1987 considera que «el plazo [...] no habrá de contarse desde la fecha del otorgamiento, que de momento queda en el secreto del Protocolo notarial, sino desde que la posibilidad de esta opción sea conocida por los beneficiarios». Aunque aquí parece establecerse el *dies a quo* en el momento de conocimiento por parte de

---

(66) Descartamos ahora el caso de confabulación fraudulenta entre dueño de la finca y acreedor.

(67) De lo expuesto en el texto se deduce que compartimos en lo esencial las consideraciones de AZPITARTE CAMY (1990: 26): «[o]tra cláusula posible es la que acorte el plazo de sesenta días, plazo que puede resultar muy largo para el hipotecante en ciertos supuestos de hecho, especialmente cuando la no aceptación le obligue a tomar determinada conducta o alternativa que sería tardía si transcurriesen los citados sesenta días. También cabe el pacto que alargue el citado plazo, aunque aquí la justificación es más dudosa, e incluso llega a alterar la seguridad de personas extrañas a la hipoteca unilateral. Ambos pactos son de posibilidad dudosa, aunque me inclino por la del primero —la de acortar el plazo—. Pero creo que el Registrador se negaría a su inscripción y habría que estar a los resultados de un recurso».

(68) PAU PEDRÓN, 1996: 24; y 2000: 32, y AZPITARTE CAMY, 1990: 21.

los beneficiarios, con independencia de su cauce formal, luego la Resolución regresa a la ortodoxia aludiendo a notificación a los interesados (69).

Esa ortodoxia se reitera con contundencia en una serie de Resoluciones posteriores en las que la Dirección General niega que el momento en que el

---

(69) En verdad, esta Resolución reúne tantos puntos de interés a nuestros efectos que merece un examen detenido. La RDGRN de 23 de septiembre de 1987 (*RAJ* 1987, 6571) analiza un supuesto en que un matrimonio había constituido hipoteca unilateral de máximo sobre una finca urbana, en favor de siete entidades bancarias, entre ellas el Banco Hispano Americano. En la escritura se contenía una cláusula en cuya virtud «[l]as entidades bancarias a favor de las que se otorga la presente escritura, no obstante lo dispuesto en el artículo 141 LH, podrán aceptar y adherirse a la presente escritura sólo antes de dos meses en cuya fecha caducará dicha opción, por lo que la entidad bancada que no lo hubiere afectado en el término señalado perderá tal posibilidad». Aparte de la defectuosa redacción de esa cláusula, es llamativa, como luego señalará la Dirección General, la fijación de un plazo preclusivo de dos meses para la aceptación de la hipoteca unilateral sin que se establezca el *dies a quo*. Es cierto que una interpretación de esta cláusula en el conjunto de la escritura puede llevar a pensar que el plazo comienza precisamente con el otorgamiento de la escritura pública, pero es una cuestión más propia de los Tribunales que del Centro Directivo. Dentro del plazo expresado fue aceptada la hipoteca por las diversas entidades acreedoras, con excepción de los Bancos Central, de Fomento y Bilbao, que ni entonces ni después aceptaron la hipoteca constituida en su favor.

El Banco Hispano Americano dirigió instancia al Registrador de la Propiedad solicitando, al amparo del artículo 82.II LH, la cancelación de la hipoteca constituida a favor de los Bancos que no habían aceptado. El Registrador de la Propiedad denegó la cancelación, entre otros motivos, por «no haberse practicado requerimiento al acreedor, trámite ineludible que no puede ser sustituido por un plazo de caducidad; corresponde la legitimación activa al acreedor y sólo por razones prácticas se presume su consentimiento y se concede al dueño de la finca, y sólo a él, la facultad de pedir tal cancelación; debe realizarse la petición, en todo caso, mediante título público pudiendo también ordenarse por medio de la oportuna resolución judicial, pero en ningún caso por medio de instancia».

La Dirección General comienza por recordar que «[l]a inscripción del derecho de hipoteca, como la de cualquier otro derecho real, puede ser cancelada cuando el derecho inscrito resulte extinguido según el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción —cfr. art. 82.II LH—. Esta cancelación podría ser pedida indistintamente por cualquier interesado en asegurar un derecho inscrito que resulte beneficiario por la cancelación (cfr. art. 6.º LH). Si bien, nunca bastaría una simple instancia, sino que habría de presentarse como título «la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción», la cual sería título suficiente para cancelarla «si resulta de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado», por la inscripción, «ha caducado o se ha extinguido» —cfr. art. 174.I RH—. Ahora bien, en el presente supuesto, de la escritura en cuya virtud se hizo la inscripción de hipoteca unilateral, no resulta que la hipoteca hubiere caducado o se hubiere extinguido automáticamente, o, cuando menos, no resulta esta caducidad o extinción con la claridad exigible, dado que en su virtud —y contra la regla general (cfr. art. 82.I LH)— va a poder practicarse la cancelación sin el consentimiento de la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción. Porque no es ilógico pensar, aunque ello no se aclare en la escritura, que si en razón de relaciones jurídicas preexistentes se confiere facultad a personas distintas de su otorgante para que puedan aceptar su contenido en el plazo de dos meses, el plazo señalado para esta opción no habrá de contarse desde la fecha del otorgamiento, que de momento queda en el secreto del Protocolo notarial, sino desde que la posibilidad de esta opción sea conocida por los beneficiarios.

acreedor tuvo conocimiento de la constitución de la hipoteca en su favor pueda considerarse *dies a quo* para el cómputo de esos dos meses. La RDGRN, de 6 de noviembre de 1990, expresa con toda claridad que, a pesar de que habían transcurrido más de dos meses desde la expedición de copia de la escritura de constitución unilateral para la entidad en cuyo favor se constituía, no es posible la cancelación de la hipoteca unilateral: «[n]o es bastante el conocimiento de la hipoteca por la entidad favorecida para que, desde entonces, empiece a correr el plazo de dos meses a que estos preceptos [arts. 141 LH y 237 RH] se refieren; para que empiece a correr este plazo se requiere una especial intimación o requerimiento» (70). Téngase en cuenta,

---

Mas este dato, el de la notificación, no consta como documento presentado. Y aunque constara, tampoco, por sí, sería suficiente para acreditar el hecho que determina según la escritura de constitución, la caducidad del derecho de opción, puesto que esta caducidad depende de un hecho negativo que se escapa de las posibilidades de prueba auténtica: que las entidades beneficiarias no hayan aceptado o se hayan adherido a la escritura de constitución del derecho de hipoteca antes de que hubieren transcurrido esos dos meses (lo que puede haber ocurrido aunque de la oportuna aceptación o adhesión no haya todavía constancia en el Registro). Así pues, aunque con razonamiento distinto, se llega ahora sustancialmente a las mismas conclusiones que el Auto apelado y la Nota del Registrador. No es, en este supuesto, posible la cancelación conforme a las reglas previstas en el artículo 82.II LH y disposiciones concordantes. 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 LH y [art.] 237 RH y, en consecuencia, procede confirmar los defectos observados».

Realmente alguna de las frases de esta Resolución resulta un tanto enigmática: ¿acaso está diciendo la Dirección General que es suficiente con que la aceptación se produzca dentro del plazo de dos meses, aunque de esa circunstancia no exista constancia registral en dicho plazo? Más bien parece que se trata de una posibilidad derivada de las particulares condiciones recogidas en la cláusula de caducidad que motiva la discusión.

(70) La RDGRN de 6 de noviembre de 1990 (RAJ 1990, 9311) se plantea una cuestión que la propia Dirección General considera «muy simple»: «si para que sea posible a petición del dueño de una finca la cancelación de una hipoteca constituida unilateralmente es bastante acreditar que transcurrieron dos meses desde que se expidió copia de la escritura de constitución de esta hipoteca (por cierto, antes de su inscripción) para la entidad en cuyo favor se constituía. Evidentemente y conforme al artículo 141 LH y [al art.] 237 RH no es bastante el conocimiento de la hipoteca por la entidad favorecida para que, desde entonces, empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren; para que empiece a correr este plazo se requiere 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 a cuyo favor se constituyó. No se trata ahora de enjuiciar si el ejercicio del derecho a aceptar sería o no conforme a la buena fe —lo que además se escaparía a las posibilidades de la calificación registral— sino sólo de determinar si el ejercicio del derecho a cancelar aparece ajustado a las condiciones estrictas que señala el ordenamiento y, evidentemente, no aparece que estas condiciones hayan sido cumplidas».

Obsérvese que se pretendía que el cómputo del plazo de dos meses comenzara a correr antes de la propia inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, por cuanto se había expedido copia en favor del acreedor. Ahora bien, a la vista del planteamiento

sin embargo, que la Dirección General evita expresamente pronunciarse acerca de la buena o mala fe de quien, pese a haber tenido ya conocimiento de la constitución unilateral de hipoteca, impide la cancelación en tanto no haya requerimiento (71). Igualmente rotunda es la doctrina contenida en las RRDGRN de 21 de noviembre de 1990 (72), de 4 de abril de 1991 (73) y de 28 de octubre de 1992 (74).

Más recientemente, esa doctrina vuelve a reiterarse en la RDGRN, de 3 de junio de 2000 (75), donde se afirma también que «[n]o es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, empiece a correr el plazo de dos meses a que estos preceptos [arts. 141 LH y 237 RH] se refieren, ya que para que empiece a correr este

---

del Centro Directivo, no parece que la circunstancia de la inscripción de la hipoteca de constitución unilateral implique cambio de criterio, a pesar de su carácter constitutivo.

El Registrador de la Propiedad había suspendido la inscripción de la cancelación por otro motivo adicional. Existía nota, al margen de las inscripciones, acreditativa de haberse expedido la certificación registral de cargas de la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131 LH, por lo que al constar que la hipoteca estaba en ejecución, no podía cancelarse mediante escritura pública otorgada por el deudor, pues existía el obstáculo registral de tal nota marginal. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña había, sin embargo, rechazado este aspecto de la nota de calificación.

(71) Como subraya AVILA NAVARRO (1996: 1185), la insuficiencia del transcurso de dos meses desde la expedición de copia a instancia del acreedor es independiente de que la aceptación haya sido o no de buena fe, lo que escapa a las posibilidades de la calificación registral. RODRÍGUEZ CEPEDA (1992: 2228) que sugiere que «la aceptación producida después de la escritura de cancelación [pero antes de transcurridos los dos meses] roza el "retraso desleal"».

(72) La RDGRN de 21 de noviembre de 1990 (RAJ 1990, 9328) coincide con la de 6 de noviembre de ese mismo año en la doctrina que contiene y en la circunstancia fáctica de que la copia de la escritura de constitución (en favor del Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios) se había expedido antes de la inscripción de la hipoteca unilateral.

(73) La RDGRN de 4 de abril de 1991 (RAJ 1991, 3133) mantiene esta doctrina, si bien cabe destacar que consta que tras la pretensión de cancelación el acreedor en cuyo favor se había constituido la hipoteca unilateral se apresuró a aceptar y que no se especifica si la copia expedida a favor de ese acreedor había sido anterior o posterior a la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. La deuda garantizada superaba los seiscientos millones de pesetas y se pretende cancelar la hipoteca unilateral seis años después de su otorgamiento en favor del Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios.

(74) También en esta RDGRN de 28 de octubre de 1992 (RAJ 1992, 8583) la expedición de la copia era anterior a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Téngase en cuenta, además, que la hipoteca se había constituido unilateralmente en 1983 en garantía de unas deudas cercanas a los dos mil millones de pesetas en favor del Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios y que no es sino en 1990 (es decir, transcurridos siete años desde la escritura y de la expedición de copia) cuando la sociedad deudora trata de cancelarla, motivando la inmediata aceptación del Fondo de Garantía de Depósitos.

(75) RAJ 2000, 7327.

plazo se requiere 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 [...] Por ello ha de confirmarse el criterio del Registrador, toda vez que la escritura calificada —único documento presentado— no acredita que la notificación a la sociedad acreedora favorecida por la hipoteca contenga advertencia alguna sobre la posibilidad de cancelación del gravamen a instancia del dueño de la finca en los términos reglamentariamente establecidos». La particularidad de este supuesto, además de la omisión de cualquier referencia a la buena o a la mala fe del acreedor hipotecario en el plano extrarregistral, estriba en que en la escritura de constitución de la hipoteca se requirió al Notario autorizante para que notificase a la sociedad favorecida esa constitución, a los efectos del artículo 141 LH, y esa notificación «se efectuó mediante envío de copia simple de la misma por correo certificado y con aviso de recibo al domicilio de la citada sociedad el día 20 de febrero de 1996, tal y como resulta de la nota puesta en la primera copia de escritura de constitución de hipoteca unilateral». La Dirección General no cuestiona la forma en que se notificó a la sociedad favorecida la constitución de la hipoteca, sino la falta de los requisitos previstos en los artículos 141 LH y 237 RH. El Centro Directivo no entra a valorar el informe del Notario autorizante de la escritura de cancelación (76) que destacaba las diferencias entre este supuesto y los analizados por las anteriores Resoluciones sobre la cuestión: a juicio del Notario, en los otros casos, el acreedor únicamente había tenido conocimiento de la existencia de la hipoteca a través de la expedición de la copia de la escritura correspondiente, sin que se le hiciese notificación o intimación al respecto; en cambio, en este supuesto, se notifica al acreedor la existencia de la hipoteca «a los efectos del artículo 141 LH», con lo que la notificación también se refiere al párrafo segundo de ese precepto, «sin que la intimación o requerimiento deba tener forma "sacramental"» (77).

¿Siempre es necesario esperar los dos meses previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecarios? Cuando el requerido conteste (bien dentro de

---

(76) Otro fue el Notario autorizante de la escritura de constitución y, por tanto, el que notificó a la sociedad acreedora.

(77) El Notario considera que «el expediente está incompleto al no haberse traído a él la escritura de constitución de la mencionada hipoteca, donde debe constar el resultado de la notificación o requerimiento efectuado por el Notario autorizante de dicha escritura, y convendría comprobar también si la inscripción en el Registro de la Propiedad refleja la notificación o requerimiento».

la propia acta de requerimiento, bien en acta posterior de notificación notarial) el requerimiento rechazando o no admitiendo la constitución unilateral de hipoteca, no parece necesario que transcurran además esos dos meses (78). Pero en ese caso el problema no radica en el cómputo del plazo, sino en los requisitos formales que deben concurrir en la cancelación. Dada la explícita y general exigencia de escritura pública cancelatoria (cfr. art. 237.II RH), se ha afirmado (79) que no basta para la cancelación la presentación de la copia del requerimiento efectuado al acreedor, en que éste rechaza o no admite la hipoteca unilateral, acompañado de una solicitud privada de cancelación del dueño de la finca. En cambio, otros autores (80) consideran que aunque el artículo 237 RH exija «escritura» otorgada por el «dueño de la finca», también el acta que contenga la declaración del acreedor de no aceptar será título adecuado para cancelar: el Reglamento Hipotecario sólo está contemplando el supuesto ordinario de que no se conteste al requerimiento y la voluntad de no aceptar se forme con posterioridad (81).

#### 7. EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA CANCELATORIA POR EL DUEÑO DE LA FINCA

El artículo 141.II LH se limita simplemente a establecer que la hipoteca de constitución unilateral se podrá cancelar a petición del dueño de la finca,

---

(78) En este sentido, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568.

(79) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568.

(80) PAU PEDRÓN, 1996: 28.

(81) La cuestión ya había sido planteada por DE LA RICA (1976: 423-424): «nada dice el Reglamento respecto a la hipótesis de que el requerido haga constar formalmente al contestar al requerimiento que no acepta la hipoteca. ¿Será entonces título bastante para la cancelación la copia de dicho requerimiento? ¿O habrá de otorgarse también por el dueño del inmueble la correspondiente escritura cancelatoria? Si se adopta el criterio de considerar la inscripción de hipoteca unilateral como sujeta a una condición suspensiva (la aceptación por parte del hipotecarista), bastará el documento fehaciente acreditativo del incumplimiento de la condición —a lo que equivale la repulsa del titular requerido— para proceder a la cancelación, e incluso ésta podría practicarse por medio de nota marginal conforme al artículo 23 de la Ley. Pero si se reputa la hipoteca unilateral como constituida puramente mediante la inscripción, y pendiente tan sólo su eficacia de la aceptación, entonces deberá estimarse necesaria la escritura cancelatoria otorgada por el dueño, aunque, como es lógico, en este supuesto de no aceptación expresa no habrá necesidad de esperar a que transcurran los dos meses desde el requerimiento. Me inclino a la segunda solución, por razón de analogía con lo dispuesto por el Reglamento para el caso de no aceptación tácita o transcurso de los dos meses, y considero necesaria la escritura pública de cancelación, aunque la primera solución no deja de apoyarse en razones de peso».



pero no indica el cauce formal de esa petición. La cuestión aparece explícitamente resuelta por el artículo 237.II RH, donde se alude al otorgamiento de la correspondiente escritura cancelatoria.

Con esta previsión del artículo 237.II RH, el mecanismo formal de la cancelación por el dueño de la finca se reconduce sin excesivas dificultades a la previsión general contenida en el artículo 3 LH (82). La indicación reglamentaria se considera «conveniente» (83) porque desvanece las dudas que, en caso contrario, hubieran podido surgir acerca de la posibilidad de practicar la cancelación con sólo solicitud escrita del dueño, acompañada de copia auténtica del requerimiento y una vez transcurridos los dos meses. La posibilidad prevista en el artículo 237 RH no excluye, obviamente, la cancelación por sentencia judicial (84).

Ante la claridad del precepto reglamentario, la Dirección General no se ha enfrentado ante excesivos problemas en la interpretación de esta exigencia (85). Tan sólo la ya citada RDGRN, de 23 de septiembre de 1987, mencionó, en una referencia incidental, que para cancelar una hipoteca cuando su extinción resulta del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción (art. 82.II LH), «nunca bastaría una simple instancia, sino que habría de presentarse como título “la misma escritura en

---

(82) Vid. ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568, y CHICO Y ORTIZ, 1994: 1479. DE LA RICA (1976: 423) destaca también su relación con el artículo 179 RH.

(83) Calificativo de DE LA RICA, 1976: 423.

(84) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568, y PAU PEDRÓN, 1996: 17.

En la RDGRN de 11 de enero de 1993 (RAJ 1993, 439), se cuestiona «si para proceder a la cancelación de una hipoteca constituida unilateralmente y respecto de la que consta ya inscrita la aceptación por el acreedor hipotecario, es título suficiente el mandamiento judicial por el que en ejecución de una sentencia penal firme se ordena que se haga constar la nulidad de la escritura de constitución unilateral de hipoteca; la sentencia penal que decreta la nulidad declara que la otorgante fue compelida a su otorgamiento empleando violencia e intimidación en acción constitutiva del delito de extorsión, pero en ninguno de los títulos presentados aparece que en el procedimiento haya intervenido como parte el que en el Registro aparece como acreedor hipotecario [...] [N]o sólo los principios hipotecarios de legitimación y tracto sucesivo y las reglas registrales que reflejan los artículos 40.d) y 82 LH exigen la presencia del titular del crédito hipotecario en el procedimiento para que la sentencia correspondiente pueda servir de título para la cancelación, sino que es la misma Constitución del Estado la que exige esa presencia, porque, de otro modo, se produciría la indefensión del titular registral, lo que en ningún caso debe ocurrir según el artículo 24 CE».

(85) En la RDGRN de 22 de abril de 1996 (RAJ 1996, 3240), se pretendió cancelar una hipoteca unilateral ya aceptada mediante una instancia privada. La Dirección General recordó que esa cancelación «ha de ajustarse al régimen general del artículo 82.I LH, siendo preciso, en principio, el consentimiento del titular registral, el cual ha de prestarse, además, en documento auténtico (vid. art. 3 LH), lo que también exige el artículo 237 RH para esa cancelación facilitada que aquí, según lo antes dicho, no tiene aplicación».

cuya virtud se haya hecho la inscripción", la cual sería título suficiente para cancelarla "si resulta de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado" por la inscripción "ha caducado o se ha extinguido" (cfr. art. 174.I RH)» (86).

#### 7.1. LEGITIMACIÓN PARA LA CANCELACIÓN

La legitimación (87) respecto a la facultad de instar la cancelación corresponde a quien sea dueño de la finca en el momento de solicitarla, con independencia de quien lo fuera en el momento de constituirla (88). La cuestión es, en este punto, absolutamente rotunda, pues los artículos 141 LH y 237 RH se refieren claramente al dueño de la finca y no al hipotecante. Es más: quien otorgue la escritura pública de cancelación puede ser persona distinta a quien en su momento efectuó el requerimiento previsto en esos preceptos. La legitimación compete a quien en cada momento sea dueño de la finca, con independencia de anteriores vicisitudes. Nada impide, por tanto, que una persona constituya unilateralmente la hipoteca, otra requiera al acreedor y sea otra distinta la que otorgue la escritura de cance-

---

(86) En caso de hipoteca unilateral constituida en favor de la Administración, el título adecuado para la cancelación es también la escritura pública y no el documento administrativo, porque la hipoteca es una relación de derecho privado: vid. PAU PEDRÓN, 1996: 17, y 2000: 33.

(87) Un problema que ha preocupado a la doctrina (PAU PEDRÓN, 1995: 2010-2011; y 1996: 14-15, y AZPITARTE CAMY, 1990: 19-20) es el de cuándo debe apreciarse la capacidad para constituir y para aceptar una hipoteca unilateral. Obviamente, la cuestión no tiene como objetivo primordial aludir al régimen de menores e incapaces, sino a las situaciones de insolvencia empresarial y la posible retroacción de los efectos de la quiebra. De entrada, hay que indicar que, en buena medida, la solución viene determinada por la postura que se adopte en orden a la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral. En la jurisprudencia es destacable la STS de 1 de junio de 1992 (RAJ 1992, 4982): el banco aceptó la hipoteca seis años después de haberse constituido unilateralmente, cuando la sociedad deudora se encontraba en quiebra. Para el Tribunal Supremo resulta indiferente la situación jurídica de la sociedad deudora en el momento de la aceptación, pues ésta se produce con plena independencia de aquélla y en momentos distintos. Desde el punto de vista de la cancelación, la cuestión de la capacidad del dueño de la finca no plantea excesivos problemas; en todo caso, cabe preguntarse qué ocurre si en el momento de la constitución el acreedor era capaz y no lo es en el del requerimiento o la cancelación.

(88) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 568. Para las particularidades en cuanto a la legitimación en caso de hipoteca testamentaria, vid. JORDANO FRAGA, 1999: 283. Téngase en cuenta que, según PAU PEDRÓN (2000: 29-30), la hipoteca testamentaria no es una hipoteca unilateral, sino bilateral, ya que para su inscripción es necesaria la presentación simultánea en el Registro de los consentimientos del testador-hipotecante y del legatario-pensionista: no es posible la inscripción de la constitución testamentaria sin constancia de la aceptación.

lación, siempre que en cada momento se ostente la condición de dueño de la finca (89).

El legislador no se plantea la posibilidad de que sujetos distintos al dueño de la finca puedan estar interesados en la clarificación de los gravámenes sobre la misma. Acaso parte el legislador hipotecario de que siempre el dueño de la finca será el principal y más diligente interesado en liberar su finca de ese especial gravamen que supone la hipoteca unilateral no aceptada. Mas con ello olvida claramente los casos en que el dueño de la finca utiliza el mecanismo de la hipoteca de constitución unilateral como obstáculo para la satisfacción de los créditos de individuos distintos a aquel en cuyo favor se ha constituido la hipoteca.

En la doctrina se puso de manifiesto la proximidad del mecanismo previsto en el artículo 141.II LH con el remedio dispuesto por el artículo 1.005 del Código Civil para incitar al heredero a que se decida a aceptar o repudiar la herencia (90). Mas lo que importa ahora destacar es que en ese precepto del Código Civil la legitimación para efectuar esa *interrogatio in iure* se plantea con una amplitud que no aparece en la Ley Hipotecaria, ya que cualquier «tercer interesado» puede promoverla. Esta solución del Código Civil, más lógica puesto que se desarrolla en el ámbito de un procedimiento judicial, contrasta con la extraordinaria restricción que manifiesta en este punto la Ley Hipotecaria. Quizá la referencia a un «tercer interesado» suscitara graves problemas en el ámbito registral, pero es igualmente cierto que la mera referencia al «dueño de la finca» genera serias dificultades y puede desembocar en una utilización torticera de la hipoteca de constitución unilateral.

En efecto, los verdaderos problemas en punto a la legitimación activa no surgen respecto al dueño de la finca, sino respecto a la posibilidad de que otros sujetos puedan efectuar el requerimiento o solicitar la cancelación (91). No cabe ninguna duda del interés que concurre en otros acreedores del dueño de la finca acerca de la superación de las incertidumbres que supone toda hipoteca de constitución unilateral no aceptada. Uno de los principales peligros que pueden derivarse de la proliferación de las hipotecas de constitución

---

(89) Aunque los hechos no son excesivamente claros, en la STS de 8 de junio de 1977 (RAJ 1977, 2874) se analiza la trascendencia de la cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada ante la ulterior transmisión de la finca hipotecada, vendida como libre de gravamen.

(90) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1998: 570, nota 79. Estos autores destacan la diferente trascendencia del silencio del heredero (considerado como aceptación) y del acreedor (considerado como repudiación, al igual que el del heredero en el art. 28 del Código Catalán de Sucesiones).

(91) Acerca de la legitimación de los acreedores para solicitar la inscripción, vid. BLASCO GASCÓ, 2000: 144-145.

unilateral no aceptadas radica precisamente en la incidencia que puede tener en los intereses de otros acreedores. El deudor puede constituir unilateralmente una hipoteca sobre sus inmuebles más valiosos para reducir las posibilidades de éxito de la actuación de sus acreedores y, en connivencia con el individuo beneficiario de esa hipoteca no aceptada, esgrimir la amenaza de una aceptación (con efectos retroactivos: cfr. art. 141.1 LH) para así conseguir un trato más favorable de sus acreedores. La situación, no hace falta insistir en ello, se asemeja a la llamada hipoteca de propietario, rechazada por nuestro sistema hipotecario (92).

En rigor, parece oportuno distinguir tres posibilidades:

- a) Supuesto en que los otros acreedores del deudor carecen de garantía hipotecaria (93).

---

(92) La situación ha sido magistralmente descrita por AZPITARTE CAMY (1990: 24-25), por lo que, pese a su extensión, nos permitimos transcribir sus palabras: «El régimen legal de la citada situación de pendencia me parece merecedor de crítica negativa, pues propicia una larga situación provisional en la que caben abusos y hasta fraudes, sin perjuicio de que probados éstos proceda la represiva sanción judicial. La posible situación de abuso o fraude se incrementa cuando la hipoteca unilateral lo es de obligación futura, de obligación que todavía no se ha perfeccionado, ni menos cuantificado, y que pueden tardar largo tiempo en una y otra cosa; hipoteca unilateral e hipoteca en garantía de obligaciones futuras, sobre todo si se suman, pueden ser un "coladero" en el Registro de la Propiedad [...] En alargar la situación interina puede tener interés no legítimo el deudor hipotecante cuando garantiza futura obligación que no va a nacer, o conserva sin cancelar la que nacida ya se ha extinguido, y aprovecha la situación de hipoteca unilateral como si fuera la figura alemana de la hipoteca de propietario, prohibida en nuestra legislación, por lo que dificulta la labor de sus acreedores, o quizás dirige la agresión de éstos a patrimonios más cómodos que pueden ser de codeudores del hipotecante unilateral. En estos casos, entiendo que el hipotecante que así actúa y no cancela la hipoteca unilateral puede incurrir en responsabilidad. Todavía es peor el caso, no del todo raro, de hipoteca unilateral preconcebida para tapan el propio patrimonio a la agresión de legítimos acreedores, y se constituye la hipoteca en garantía de una obligación futura que se sabe no existe o no va a nacer, y a veces en favor de persona testaferro, o que no existe, o es de muy difícil identificación [...] La larga situación de provisionalidad puede ser también inducida por el eventual acreedor hipotecario para tener más tiempo de opción entre varios caminos posibles, y hasta puede forzar al deudor a que no practique el requerimiento del artículo 141 LH, porque medios tiene para forzarlo, manteniendo mientras tanto los bienes del deudor en una especie de prolongado embargo preventivo». Un buen ejemplo de algunos de los riesgos de estos mecanismos puede verse en la RDGRN de 26 de noviembre de 1990 (RAJ 1990, 9333), donde existía una única hipoteca unilateral de máximo constituida por una pluralidad de personas sobre una pluralidad de fincas en garantía de una serie de obligaciones, presentes y futuras. Dado el contenido de la nota de calificación, el Centro Directivo sólo se plantea el grado de determinación de las obligaciones garantizadas.

(93) Las consideraciones que se sostengan aquí pueden trasladarse a los otros supuestos en la medida que la existencia de garantía hipotecaria no excluye que esos otros sujetos sean también acreedores y puedan beneficiarse además de los mecanismos de protección de todo acreedor.

La cuestión estriba, pues, en si esos otros acreedores gozan de legitimación para ejercitar el requerimiento y, en su caso, la cancelación de la hipoteca de constitución unilateral. En una primera impresión, la solución puede venir dada por la aplicación de las pautas de la acción subrogatoria, prevista en el artículo 1.111 del Código Civil (94). Pero hay que reconocer que los presupuestos de ese mecanismo no facilitan precisamente la utilización de esta posibilidad (95). Recuérdese que para que los acreedores puedan «ejercitar todos los derechos y acciones» del deudor, «exceptuando los que sean inherentes a su persona», «para realizar cuanto se les debe», deben «haber perseguido los bienes de que esté en posesión el deudor» (96). Téngase en cuenta, además, que el dueño de la finca puede no ser el deudor y en tal caso, los acreedores deben soportar la incertidumbre derivada de cualquier hipoteca unilateral no aceptada. A la vista de lo dispuesto en los artículos 141.II LH y 237 RH, sólo respecto a los acreedores del dueño de la finca puede plantearse el ejercicio de la acción subrogatoria. Y aun en ese caso pensamos que los requisitos del artículo 1.111 del Código Civil hacen poco operativa y flexible esta posibilidad (97).

Todavía en un plano general, el mecanismo pauliano no proporciona mejores resultados (98). No sólo porque parte de una necesaria identificación entre deudor y dueño de la finca que no siempre se dará, sino porque la acreditación del perjuicio pauliano puede ser más difícil ante la evidente constatación de que nos encontramos ante una hipoteca de constitución uni-

---

(94) La solución habrá de ser distinta si en la conducta del deudor existe fraude de los derechos de sus acreedores. En tal caso, la impugnación habrá de ventilarse a través de los cauces de la acción pauliana.

La STS de 19 de abril de 1993 (*RAJ* 1993, 2890) analiza la declaración de nulidad de una hipoteca constituida unilateralmente (ya aceptada) en favor de dos de los diversos acreedores de una sociedad. El Tribunal Supremo considera que la constitución de esa hipoteca «es una consecuencia más del engranaje doloso y fraudulento que se montó [...] La nulidad de la hipoteca que decreta está avalada con pruebas suficientes del actuar fraudulento y lesivo de la parte que recurre para los intereses de los demás acreedores y concurrentes. La ilicitud de la causa la determina que la hipoteca concertada no cumple ni se acomoda a la autorización judicial, pues lo que realmente intenta proteger son los intereses del «Banco Central Hispano Americano», en su posición de acreedor, pero a costa de los de los demás acreedores que tendrían que soportar los efectos provocados de un crédito que siendo ordinario, como ya se dijo, deliberadamente se le otorga rango de preferencial».

(95) ROMERO VIÉITEZ (1976: 597); PAU PEDRÓN (1995: 2012); y ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL (1998: 565) admiten que los acreedores del acreedor acepten la hipoteca constituida unilateralmente en su favor a través de la acción subrogatoria.

(96) Entre otras, las STS de 20 de febrero y 16 de marzo de 2001 (*Act.C.* 2001, 696 y 706) demuestran la flexibilidad con la que la jurisprudencia ha acabado por interpretar esta exigencia.

(97) Vid., por todos, JORDANO FRAGA, 1996, y CRISTÓBAL MONTES, 1995.

(98) Vid., por todos, FERNÁNDEZ CAMPOS, 1998.

lateral no aceptada, y que, por tanto, aun no ha ingresado en el patrimonio del acreedor en cuyo favor se constituyó.

La conclusión que se deduce de las anteriores consideraciones resulta bastante clara: no hay mecanismo que con carácter general permita una protección satisfactoria de los restantes acreedores en caso de hipoteca de constitución unilateral no aceptada (99).

---

(99) La SAP de Barcelona, de 14 de junio de 1993 (*Lunes cuatro treinta*, año 6, núm. 133, págs. 52 y sigs.) declara fraudulenta la quiebra cuando, pocos días antes de la solicitud de declaración de suspensión de pagos, el deudor (primero suspenso y luego quebrado) constituye una hipoteca unilateral en favor de alguno de los acreedores sobre bienes del activo para permitirles realizar su valor a través de ejecución separada. Según esta sentencia, «[e]sa actuación de la deudora entra dentro de la descripción de concreta conducta fraudulenta que contiene el artículo 890.13 del Código de Comercio invocado por el Ministerio Fiscal y aplicado en la sentencia por el señor Juez, pese a que estrictamente no consiste, como señaló la recurrente, en un pago anticipado en perjuicio de los acreedores, a que se refiere la literalidad del precepto. Sin embargo, las normas se han de interpretar atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad, que, según el artículo 3.1 del Código Civil, constituyen no sólo un elemento de utilidad en la labor hermenéutica, sino el criterio fundamental que ha de orientarla. Y no hay que olvidar: a) que la acción de pagar no sólo se realiza —aunque así sea estrictamente— mediante la exacta ejecución de la prestación debida —dando una suma de dinero, si ése es el caso—, sino también por medio de los que se conocen como subrogados o sustitutivos del pago, entre ellos la cesión de bienes, negocio por el que el deudor cede los suyos a los acreedores y faculta a los mismos a venderlos en su propio interés; ni b) que la constitución de una hipoteca, durante el período considerado sospechoso, por ser inmediatamente anterior a la suspensión, en beneficio sólo de algunos acreedores, sobre los bienes más importantes del activo para permitirles realizar su valor, en vía judicial, pero mediante una ejecución separada, produce, bien que sin traspaso posesorio, el mismo efecto que aquel subrogado del pago y, al fin, implica una anticipada satisfacción de los créditos favorecidos por la garantía, en perjuicio de los que, seguidamente, fueron llamados a la suspensión y, después, a la quiebra, sin constancia de éxito alguno para sus titulares».

También relaciona la declaración de quiebra y la constitución unilateral de hipoteca la SAP de Zaragoza, de 6 de noviembre de 1996 (*Ar. C.* 1996, 2009). La constitución se efectuó el 8 de febrero de 1993, fue aceptada el 11 de mayo e inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de junio, con lo que es discutible si nos encontramos propiamente ante una hipoteca de constitución unilateral. La fecha de retroacción de los efectos de la quiebra se había fijado en el día 31 de enero de 1993. La sentencia matiza el rigor que se deduce de la literalidad del artículo 878 del Código de Comercio y considera que «la hipoteca impugnada puede ser declarada nula si se juzga perjudicial para la masa de la quiebra, y no prevalece el interés protegible de un tercero de buena fe, sin que sea determinante al respecto, aunque sí un dato de gran importancia, la fecha de retroacción de efectos, de la quiebra [...] En el supuesto litigioso, la hipoteca de la finca y maquinaria de la quebrada —su principal patrimonio— fue constituida unilateralmente por «Cleber Industrial» y ofrecida a varios acreedores, siendo aceptada sólo por uno de ellos, titular de un crédito de aproximadamente 70 millones de pesetas, en tanto que el total pasivo de la empresa —según los escasos datos que obran en el pleito— era de 700 millones, también aproximadamente; por otro lado, tras la inscripción registral de la hipoteca, la deudora presentó suspensión de pagos, sobreseída luego al no aprobarse el convenio, y acto seguido se declaró la quiebra necesaria a instancia de un acreedor. De forma que la extracción, vía ejecución hipotecaria, de los bienes gravados, no sólo perjudica a la masa

Hay un factor adicional que debe tenerse en cuenta en la configuración de las reglas de solución de estos problemas. En la ponderación de los diversos intereses en conflicto tampoco se puede caer en el extremo de permitir una absoluta intervención de los actos de su deudor por parte de sus acreedores. Los mecanismos previstos en el artículo 1.111 del Código Civil evidencian las cautelas que muestra en este ámbito el legislador. No tendría, en consecuencia, buen sentido que cuando uno de los elementos en conflicto fuera una hipoteca constituida unilateralmente y no aceptada debieran modificarse radicalmente esos planteamientos.

- b) Supuesto en que los otros acreedores hipotecarios no se encuentran en situación de cotitularidad con el acreedor en cuyo favor se ha constituido la hipoteca unilateral no aceptada.

El supuesto se identifica con aquél en que la hipoteca de constitución unilateral no aceptada ostenta un rango preferente al de las hipotecas de otros acreedores (100). La circunstancia de disponer de cobertura hipotecaria no implica *per se* un especial mecanismo de defensa frente a la existencia de una hipoteca preferente de constitución unilateral no aceptada. Hay que reproducir, pues, las consideraciones efectuadas anteriormente y la desconfianza acerca de la utilidad de los remedios previstos en el artículo 1.111 del Código Civil. Ahora bien, la existencia de una garantía hipotecaria en favor de esos otros acreedores brinda una posibilidad adicional que merece ser tenida en cuenta: resulta especialmente aconsejable que al negociar esa garantía hipotecaria se establezca un apoderamiento en beneficio del correspondiente acreedor hipotecario para que pueda requerir y, en su caso, cancelar la hipoteca unilateral no aceptada y preferente.

---

sino que deja a los acreedores prácticamente sin posibilidades de cobrar aun parcialmente sus créditos. Precisamente por eso las dos sentencias de instancia recaídas en el pleito de revisión de la fecha de retroacción, la fijan en todo caso, como hizo el juez en la quiebra, antes de la inscripción de la hipoteca, y es la misma convicción, la de que se realizó en beneficio de un acreedor y perjuicio de los restantes, conocedor el beneficiario de la situación de insolvencia del deudor, la que conduce a estimar la acción de nulidad formulada, por infracción del principio de la *par conditio creditorum*, con perjuicio de la masa de la quiebra y mediando *consilium fraudis*, en virtud de lo dispuesto en el artículo 878 del Código de Comercio y en los artículos 1.275 del Código Civil, por ilicitud de la causa, y artículo 1.291.3.º del Código Civil, por haber sido celebrada la hipoteca en fraude de acreedores». La sentencia no profundiza en un tema que puede ser de gran interés: ¿cabe la impugnación cuando la hipoteca beneficia a todos los acreedores de un deudor y sólo alguno de ellos la acepta?

(100) Si la hipoteca de constitución unilateral no es preferente a las otras garantías hipotecarias, los otros acreedores hipotecarios no se verán perjudicados por la existencia de esa hipoteca unilateral. Cuestión distinta es la repercusión en los intereses de los acreedores no hipotecarios.

- c) Supuesto en que los otros acreedores se encuentran en situación de cotitularidad con el acreedor en cuyo favor se ha constituido la hipoteca unilateral no aceptada.

La RDGRN, de 23 de septiembre de 1987, estudia precisamente el caso en que, constituida una hipoteca unilateral en favor de varios acreedores, son los acreedores que sí han aceptado (y no el dueño de la finca) los que solicitan la cancelación respecto a los acreedores que no han aceptado. La Resolución rechaza la cancelación porque el sistema de aceptación de la hipoteca unilateral (sin necesidad de requerimiento), que se había previsto en la escritura de constitución de la hipoteca, no permitía registralmente comprobar si los otros acreedores habían aceptado o no la hipoteca dentro de plazo. Ello ha permitido a la doctrina considerar que, al menos implícitamente, la Dirección General no excluye la posibilidad de que sean los acreedores (en este caso, aceptantes de la hipoteca) quienes insten la cancelación (101).

Si bien es de aplaudir el criterio apuntado por el Centro Directivo, por lo que implica de eliminación de la incertidumbre que acompaña a la hipoteca unilateral no aceptada, hay que destacar también que no resulta nada fácil justificar sin más esa legitimación de los acreedores. Ya conocemos las dudas que se plantean acerca del alcance operativo de los remedios previstos en el artículo 1.111 del Código Civil. Por ello, la única solución efectiva pasa por la inclusión en la escritura de constitución unilateral de la hipoteca de mecanismos que permitan a los acreedores que sí han aceptado requerir y, en su caso, cancelar la hipoteca respecto a quienes no han aceptado.

Hay un tema adicional que se suscita cuando se trata de un supuesto de cotitularidad en el crédito hipotecario. La constitución de la hipoteca unilateral debe prever las diferentes hipótesis que pueden darse en la práctica (desde la aceptación de todos los acreedores a la aceptación de uno solo) y adecuar la distribución del crédito hipotecario a los distintos casos (102). Como he-

---

(101) PAU PEDRÓN, 1996: 26.

(102) La SAP de Navarra, de 23 de enero de 1998 (*Ar.C.* 1998, 2686) proporciona un buen ejemplo de la complejidad de estas situaciones. Una sociedad había constituido hipoteca unilateral en favor de varios de sus acreedores, y entre las cláusulas de esa hipoteca existía un pacto de no pedir, en cuya virtud los acreedores se comprometían a suspender el ejercicio de las acciones nacidas de sus respectivos títulos y créditos contra la deudora. Uno de los acreedores no acepta la hipoteca y formula demanda en juicio ejecutivo contra la sociedad deudora. La Audiencia Provincial, lógicamente, rechaza que ese pacto de suspensión de acciones pudiera oponerse a quien no aceptó la hipoteca. Ahora bien, el tema que no aparece en la sentencia es la situación de los otros acreedores eventualmente beneficiarios de la hipoteca de constitución unilateral.



mos tenido ocasión de analizar en otro lugar (103), habrá que diferenciar entonces en función de la cotitularidad de ese crédito (104). Y siempre será

---

(103) VERDERA SERVER, 1999.

(104) Y obsérvese que si el crédito es solidario, la Dirección General no exige la indicación de la porción que en la relación interna corresponde a cada acreedor, lo cual simplifica y facilita considerablemente las diversas hipótesis. En la RDGRN de 28 de abril de 1999 (RAJ 1999, 2223) se alude a la reiterada doctrina del Centro Directivo que, en desenvolvimiento del principio de especialidad, considera que «cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real debe expresarse en el asiento, de forma precisa, la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos, lo que en el caso debatido se traduce en la necesidad de especificar bien la participación que en el crédito hipotecariamente garantizado corresponde a cada uno de los acreedores si es mancomunado, bien el carácter solidario del mismo, sin que sea suficiente, en el primer supuesto, la mera presunción de igualdad derivada de los artículos 393 y 1.138 del Código Civil, presunción que, dado su carácter de tal (vid. art. 1.251 del Código Civil), no define en modo alguno la verdadera extensión del derecho de cada acreedor».

El diferente rigor con que la Dirección General entiende el principio «un crédito, una hipoteca» se aprecia, efectivamente, en los casos de cotitularidad. Como indicó la RDGRN, de 28 de julio de 1998 (RAJ 1998, 5984), «[l]a específica naturaleza de la hipoteca como derecho real accesorio de garantía de una concreta obligación (cfr. arts. 1.857.1.<sup>a</sup> del Código Civil y 104 LH), implica que la garantía de varias obligaciones tan sólo quepa a través de otros tantos derechos de hipoteca, uno para cada obligación, principio que esta Dirección General ha defendido incluso en el caso de que un mismo acreedor sea titular de todos los créditos que se pretenden garantizar o incluso en el de que se pretenda disfrazarse aquella diversidad a través de una unión artificial y meramente contable [...] Por el contrario, tratándose de una obligación única por su fuente, causa y fin, en la que la concurrencia de dos o más acreedores prevista en el artículo 1.137 del Código Civil, pueda dar lugar por razón de la mancomunidad simple y divisibilidad de la prestación a que hayan de reputarse como distintos los créditos de cada uno de ellos (art. 1.138 del Código Civil), comportándose como tales en su posterior desenvolvimiento, no se han opuesto reparos a la garantía hipotecaria única desde las ya antiguas Resoluciones de 9 de febrero de 1898, 16 de julio de 1902 ó 28 de marzo de 1903, aunque exigiendo siempre la necesidad de una precisa e inequívoca determinación del contenido y extensión del derecho a inscribir, lo que en tal supuesto se traduce en la exigencia de que se exprese en el asiento, de forma precisa, la cuota correspondiente a cada comunero, y que, como señalaran aquellas Resoluciones y ha confirmado la de 23 de marzo de 1994, para un supuesto similar al presente, implica la necesidad de especificar bien el carácter solidario del crédito, bien la participación de cada acreedor en el mismo, pues a través de esa concreción y por razón de la accesoriedad queda determinado en qué medida garantiza la hipoteca el derecho de cada uno de ellos, de suerte que la ejecución o cancelación en cuanto a la parte del crédito total que supone el de cada comunero implicará la extinción de la hipoteca en aquella medida que lo garantizaba, sin necesidad de acudir a construcciones artificiosas como el señalar cuotas indivisas para el propio derecho de hipoteca, que de darse uno de los casos señalados daría lugar a la anómala situación de tener que cancelar el derecho en cuanto a una parte indivisa, subsistiendo inscrito en cuanto a la restante».

La cuestión ha sido recientemente abordada con mayor profundidad por la RDGRN de 15 de febrero de 2000 (E.D. 2000, 1795). En esta Resolución, tras recordar la consolidada doctrina acerca de la no necesidad de indicación de cuotas en los créditos solidarios garantizados con hipoteca única, se indica que «[l]a posibilidad de cesión de ese crédito por cualquiera de los acreedores solidarios y su alcance, al igual que el embargo del

esencial evitar las contradicciones internas entre las cláusulas de la escritura de constitución unilateral de la hipoteca (105).

## 7.2. PODER PARA CANCELAR

En los casos analizados anteriormente se constata la imposibilidad de legitimar *ex lege* a sujetos distintos al dueño de la finca para requerir al acreedor beneficiario de la hipoteca unilateral o para cancelarla posteriormente. Ahora bien, nada impide que el dueño de la finca apodere a otros individuos para que ejerciten esas facultades que legalmente le corresponden con carácter exclusivo.

También cabe que ese poder se configure como irrevocable, siempre que exista un interés legítimo del apoderado. En consecuencia, como se ha suge-

---

derecho de uno de ellos y sus consecuencias, pueden plantear problemas y exigir una especial modalización en su reflejo registral, pero tales problemas que plantea la Registradora como obstáculos esenciales a la inscripción solicitada suponen aventurar futuras calificaciones y, desde luego, lo que no pueden es ser utilizados para exigir una concreción de cuotas en el derecho de los acreedores solidarios que resulta incompatible con la propia esencia de la solidaridad activa, la facultad de cualquiera de los acreedores de exigir y recibir íntegramente la prestación en que la obligación garantizada consiste o la facultad del deudor de pagar a cualquiera de ellos salvo que hubiese sido demandado por alguno (art. 1.142 del Código Civil), o el llevar a cabo su novación, confusión, compensación o remisión (art. 1.143 del Código Civil) extinguiéndola en su totalidad, posibilitando la cancelación de la correspondiente inscripción de la hipoteca, aun cuando queden a salvo las acciones que frente a él, y en virtud de las relaciones internas existentes entre los coacreedores, puedan corresponder a los demás [...] La configuración del crédito garantizado como solidario hace, por último, innecesario el determinar la cantidad del capital prestado que se ha recibido de cada uno de los que resultan acreedores solidarios, cuestión que tan sólo tiene relevancia en la relación interna entre ellos y resulta indiferente para el deudor. Es cierto que el préstamo, en cuanto contrato real, se perfecciona con la entrega (cfr. art. 1.740 del Código Civil), pero es, a su vez, un contrato unilateral, de suerte que una vez perfeccionado tan sólo surge una obligación, la del deudor de reintegrar el capital prestado y, en su caso, los intereses convenidos. La entrega opera como presupuesto de esa obligación, pero no como elemento necesariamente identificador del acreedor. Al igual que no es descartable que a un contrato de préstamo se anude una estipulación a favor de tercero que convierta a éste en acreedor de la obligación de restituir, en el caso de pactarse la solidaridad activa resulta intrascendente cuál de los acreedores o en qué medida cada uno de ellos ha hecho entrega de la cantidad prestada, pues ello tan sólo afecta a las relaciones internas entre los mismos que no tienen que trascender al contrato de préstamo ni a la inscripción de la hipoteca que lo garantice».

El planteamiento del Centro Directivo en contra de la denominada «hipoteca flotante» puede verse, por ejemplo, en la RDGRN de 6 de noviembre de 1999 (RAJ 1999, 7781). En diversas ocasiones esa «hipoteca flotante» se encontraba conectada a una hipoteca de constitución unilateral: vid. RDGRN de 30 de marzo de 1998 (RAJ 1998, 2190).

(105) Vid., por ejemplo, RDGRN de 28 de julio de 1998 (RAJ 1998, 5984), y de 23 de diciembre de 1987 (RAJ 1987, 9722).

rido (106) acertadamente, la irrevocabilidad puede admitirse cuando se designa apoderado a:

- Cualquiera de los varios acreedores en una hipoteca en cotitularidad.
- Cualquier titular de un derecho inscrito o anotado que deba desaparecer con la hipoteca de constitución unilateral, o que tenga rango inferior a la misma.

A la vista de los problemas que puede implicar para esos otros acreedores la existencia de una hipoteca de constitución unilateral no aceptada, no cabe duda de la conveniencia (e incluso de la necesidad) de incluir en las posteriores hipotecas o en la propia hipoteca en garantía de un crédito en cotitularidad esas cláusulas de apoderamiento. Sólo de este modo los otros acreedores (hipotecarios) pueden evitar las incertidumbres y la prolongación de la indefinición que entraña la falta de actuación del dueño de la finca o del acreedor beneficiario de una hipoteca unilateral. Hay que reconocer, sin embargo, que la posibilidad de ese apoderamiento resulta mucho más difícil cuando los otros acreedores carecen de cobertura hipotecaria: ¿qué motivos puede tener el dueño de la finca para conferir ese poder a sus acreedores?

Respecto a las características de ese poder, debe recordarse el planteamiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado que considera la cancelación como acto de riguroso dominio. Por ello, el apoderado para actos de administración no puede otorgar una cancelación (107): como regla general, se requiere, en la terminología del artículo 1.713 del Código Civil, «mandato expreso». Mas la doctrina (108) apunta hipótesis en las que cabe pensar en un menor rigor, como en el caso de quien tiene poder para cobrar una deuda y otorgar carta de pago, puesto que pagada y extinguida la deuda, también se extingue la hipoteca, como derecho accesorio, sin necesidad de que el apoderado se refiera a ella; y, una vez extinguida la hipoteca, procede su cancelación. Como fundamento de esta apreciación se indica que,

---

(106) AZPITARTE CAMY, 1990: 26.

(107) Vid., por ejemplo, RDGRN de 22 de abril de 1996 (RAJ 1996, 3240). Esta Resolución se plantea la cuestión del poder necesario para cancelar: «[a] las razones de fondo expuestas que respaldan la calificación del Registrador ha de añadirse otro defecto formal, apreciado también en la nota, que hace referencia a la insuficiencia del poder acompañado. Dado el carácter restrictivo que ha de presidir la interpretación de las facultades concedidas por el poderdante (cfr. art. 1.713.1 del Código Civil), no ha de bastar que el apoderado esté autorizado para «practicar cualquier clase de actos de administración, gestión y comercio», pues esto no le faculta para otorgar una cancelación, cuya equiparación con los actos de enajenación y de riguroso dominio en orden a sus requisitos y formalidades y la necesidad para aquélla de mandato expreso (cfr. art. 1.713.II del Código Civil) es opinión común en la doctrina de los autores y de este Centro Directivo».

(108) AVILA NAVARRO, 1996: 1185.

frente al criterio formalista del artículo 179 RH, debe prevalecer el planteamiento del artículo 79 LH.

### 7.3. CLÁUSULA DE CADUCIDAD DE LA ACEPTACIÓN

¿Es admisible una cláusula por la que se establece la caducidad de la facultad de aceptación que nace con la constitución unilateral de la hipoteca? No faltan autores que la defienden siempre que se establezca con el suficiente detalle y concreción (109). De este modo, transcurridos los dos meses desde el requerimiento, el acreedor perdería la posibilidad de aceptar. Con este planteamiento, el supuesto se acerca al de una constitución condicionada a la aceptación del acreedor.

Mas esa cláusula de caducidad puede configurarse de modo aún más estricto para el acreedor. ¿Qué sucede si se vincula a un plazo menor que el previsto legalmente (por ejemplo, siete días) y con un *dies a quo* que prescinde del requerimiento (por ejemplo, desde el otorgamiento de la escritura o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad)? ¿Es válida una cláusula de caducidad con esas características?

Como es obvio, en el fondo, la cuestión se reconduce al grado de imperatividad de las disposiciones normativas en punto a la hipoteca de constitución unilateral. Para quienes consideren que esas previsiones tienen carácter básicamente dispositivo, no ha de existir dificultad en admitir esas estipulaciones convencionales. En nuestra opinión, a la hora de valorar esas cláusulas, no puede prescindirse del hecho que, en principio, la constitución unilateral es absolutamente beneficiosa para el acreedor, por lo que la tutela absoluta de su posición resulta altamente cuestionable.

## 8. EFECTOS DE LA CANCELACION DE LA HIPOTECA DE CONSTITUCION UNILATERAL

La cancelación de la hipoteca de constitución unilateral, a través del mecanismo previsto en los artículos 141.II LH y 237 RH, implica la eliminación de esa peculiar situación que supone la hipoteca unilateral no aceptada.

Obviamente la cuestión de la cancelación de la hipoteca de constitución unilateral se mueve en un plano jurídico-real y en nada tiene que afectar a los

---

(109) AZPITARTE CAMY, 1990: 26. Como dice PAU PEDRÓN (1996: 25), en la RDGRN de 23 de septiembre de 1987 aparecía una cláusula en que se sometía a caducidad la hipoteca y se prescindía de la necesidad de constancia registral de la aceptación antes de los dos meses, pero la Dirección General dejó sin resolver la cuestión.

créditos que pretendían garantizarse a través de la misma. El dueño de la finca o el deudor no pierden esa condición por el hecho de la cancelación.

La conclusión ha de ser distinta cuando la adquisición de la garantía, por parte del acreedor, condicionaba el propio nacimiento del crédito. Este es, precisamente, uno de los supuestos en que últimamente se detecta la utilización del mecanismo de la hipoteca de constitución unilateral.

No puede olvidarse en ningún momento que gracias a la cancelación se solventa la incertidumbre consustancial a la hipoteca unilateral. Desde este punto de vista, la cancelación tiene un alcance hasta cierto punto similar a la aceptación: también termina con esa situación de incertidumbre.

## 9. BIBLIOGRAFIA

- ALBALADEJO GARCÍA, MANUEL. 1950: «La hipoteca unilateral», en *Anuario de Derecho Civil* t. III, fasc. I, enero-marzo, págs. 55-85.
- ARJONA GUAJARDO-FAJARDO, JOSÉ LUIS. 1994: «La hipoteca de constitución unilateral», en *Anuario de Derecho Civil*, t. XLVII, fasc. IV, octubre-diciembre, págs. 85-152.
- AVILA NAVARRO, PEDRO. 1996: «Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicadas en el período abril-junio de 1996», en *Revista Jurídica de Catalunya*, any XCV, núm. 4, págs. 1175-1201.
- 2000: «La certificación de cargas y el mandamiento de cancelación en el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 657, enero, págs. 643-663.
- AZPITARTE CAMY, RAFAEL. 1990: *La hipoteca unilateral y la hipoteca por débito ajeno* [separata de la conferencia dada en el Ilustre Colegio de Abogados de Valencia el 22 de noviembre de 1990].
- BLASCO GASCÓ, FRANCISCO DE P. 2000: *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant lo Blanch, Valencia.
- CARBONELL SERRANO, VICENTE. 1993: «Un caso de cancelación de hipoteca unilateral», en *Lunes cuatro treinta*, año 6, núm. 137, segunda quincena de noviembre, págs. 21-22.
- CRISTÓBAL MONTES, ANGEL. 1995: *La vía subrogatoria*, Tecnos, Madrid.
- CHAMORRO PIÑERO, SANTIAGO. 1943: «El derecho real de hipoteca y su constitución por acto unilateral», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, año LXXXVIII, segunda época, t. V, págs. 7-48 y págs. 123-166.
- CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA. 1994: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, t. II, Marcial Pons, Madrid.
- DE ANGEL YAGÜEZ, RICARDO. 1996: «La hipoteca unilateral», en AA.VV., *Tratado de garantías en la contratación mercantil*, t. II, *Garantías reales*, vol. 2, *Garantías inmobiliarias*, coordinación: U. Nieto Carol, Consejo General de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio/Civitas, págs. 185-266.
- DE LA RICA Y ARENAL, RAMÓN. 1976: *Libro homenaje a don Ramón de la Rica y Arenal*, t. I, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercan-

- tiles de España/Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid [contiene los *Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria*, Edit. M. Aguilar, Madrid, 1945; y los *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario. Innovaciones*, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de España, Madrid, 1948].
- DEL RÍO Y GARCÍA DE SOLA, IGNACIO. 1988: «Comentario a la RDGRN de 20 de noviembre de 1987», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 589, noviembre-diciembre, págs. 1949-1959.
- FERNÁNDEZ CAMPOS, JUAN ANTONIO. 1998: *El fraude de acreedores: la acción pauliana*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia.
- GÓMEZ GÁLLIGO, FRANCISCO JAVIER. 1996: «La extinción del crédito hipotecario», en AA.VV., *Extinción de obligaciones*, director: J. R. Ferrándiz Gabriel, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, págs. 177-310.
- (Ed.). 1994: *Práctica hipotecaria (Repertorio de casos de Derecho Inmobiliario Registral)*, Marcial Pons/Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Madrid.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, MARÍA. 2000: *El asiento de cancelación negocial del crédito hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid.
- JORDANO FRAGA, FRANCISCO. 1996: *El ámbito objetivo de la legitimación subrogatoria (art. 1.111 del Código Civil) (Ensayo de formulación de los criterios generales para su delimitación)*, Civitas, Madrid.
- 1999: *La constitución de la hipoteca inmobiliaria voluntaria*, Comares, Granada.
- MARTÍNEZ MARTINO, M.<sup>a</sup> EULALIA. 2000: «Comentario a los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria», en AA.VV., *Comentario a los artículos 42 a 103 de la Ley Hipotecaria*, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, t. VII, vol. 5.º, EDERSA, Madrid, págs. 616-624.
- PAU PEDRÓN, ANTONIO. 1995: «La constitución unilateral de hipoteca», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 631, noviembre-diciembre, págs. 1991-2016.
- 1996: *La hipoteca unilateral: constitución, aceptación, cancelación*, Tecnos, Madrid.
- 2000: «Comentario al artículo 141 de la Ley Hipotecaria», en AA.VV., *Comentario a los artículos 138 a 197 de la Ley Hipotecaria*, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, t. VII, vol. 8.º, EDERSA, Madrid, págs. 28-33.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, MANUEL. 1999: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, t. II, *Derechos reales de garantía. Registro de la Propiedad*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 3.ª ed.
- ROCA SASTRE, RAMÓN M.<sup>a</sup>, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, LUIS. 1998: *Derecho Hipotecario*, t. VII, *Ley del Suelo. Hipotecas*, Bosch, Barcelona, 8.ª ed.
- RODRÍGUEZ CEPEDA, EUGENIO. 1992: «Necesidad de requerimiento expreso para la cancelación por el propietario de una hipoteca unilateral no aceptada por el acreedor (Resolución de 4 de abril de 1991)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 612, septiembre-octubre, págs. 2223-2232.
- ROMERO VIÉITEZ, MANUEL A. 1976: «Notas sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca constituida por acto unilateral regulada en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria

- española», en AA.VV., *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Federico de Castro*, t. II, Tecnos, Madrid, págs. 577-619.
- SANCHO REBULLIDA, FRANCISCO. 2001: «Derechos reales de garantía», en J. L. LACRUZ BERDEJO y cols., *Elementos de Derecho Civil*, t. III, *Derechos reales*, vol. 2.º, *Derechos reales limitados. Situaciones de cotitularidad*, Dykinson, Madrid, nueva edición revisada y puesta al día por A. Luna Serrano, págs. 191-319.
- VERDERA SERVER, RAFAEL. 1999: *La hipoteca a favor de dos o más acreedores (cotitularidad crediticia y garantía hipotecaria)*, Tirant lo Blanch, Valencia.

RAFAEL VERDERA SERVER  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria