

II. Resoluciones de la Dirección General

POR EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA
y FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

CONGRUENCIA PROCESAL EN EL EXPEDIENTE DE LIBERACION DE CARGAS. (RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 1993. *BOE* DEL 25 DE AGOSTO DE 1993.)

Hechos.—I. En expediente de liberación de cargas y gravámenes instado por el titular de una finca se decretó la cancelación de una hipoteca constituida sobre la misma en garantía de ciertas letras de cambio.

II. Presentado en el Registro de la Propiedad de Olot, el correspondiente mandamiento fue calificado con nota del siguiente tenor literal: «Presentado el documento que precede con el número 1.299 del Diario 16, se deniega la práctica de la cancelación solicitada por observarse el defecto insubsanable de no ser congruente lo ordenado en la Sentencia con el procedimiento en que se ha dictado, ya que de conformidad con el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el expediente de liberación de gravámenes se aplicará para cancelar hipotecas y otras cargas que hayan prescrito con arreglo a la legislación civil, según la fecha que consta en el Registro, circunstancia que no concurre en el presente supuesto. Subsidiariamente, y para el caso de estimarse adecuado el procedimiento, se observan asimismo los siguientes defectos que tienen carácter subsanable: 1) No acreditarse que se han practicado las citaciones previstas en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. 2) No existir identidad entre lo que se ordena cancelar (hipoteca a favor de don Ramón M. J.) y el derecho realmente inscrito (hipoteca a favor de don Ramón M. J. y de los futuros tenedores de las letras de cambio garantizadas). Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal de Justicia de Catalunya en el plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y posterior y potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.—Olot, a 15 de enero de 1992.—El Registrador, *Luis Miguel Zarabozo Galán.*»

III. El señor Espuma Colom interpuso recurso gubernativo contra la calificación anterior, argumentando que el Registrador, por mandato constitucional, no puede desconocer la orden de un Tribunal decretando la práctica de cualquier asiento en el Registro, suponiendo lo contrario un acto de desviación

de poder; que «lo único que se le permite al Registrador es denegar una inscripción por existir algún error o falta de concordancia de titularidad y por cuestiones de hecho, no de derecho; y que en el procedimiento seguido, considerado suficiente por el Juez, resulta que se ha citado a los interesados, que las letras prescribieron hace tiempo y que se han hecho las publicaciones o edictos necesarios.

IV. El Registrador, señor Zarabozo Galán, informó en defensa de la nota que el recurrente no da razones para defender lo que considera incorrecta calificación; que el defecto tercero parece que ni siquiera se recurre; que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario delimita, pero permite, la calificación de documentos judiciales; que la congruencia entre el mandato y el procedimiento judicial adecuado es una de las circunstancias ineludibles en la calificación registral, como tiene reiteradamente señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado; que el expediente de liberación de cargas y gravámenes sólo es aplicable para la cancelación de derechos prescritos con arreglo a la legislación civil según la fecha que conste en el Registro; que la sentencia en cuestión ni siquiera cita entre sus fundamentos jurídicos los artículos 128 de la Ley Hipotecaria, 88 de la Ley Cambiaria (si es que fuera aplicable), ni 1.964 del Código Civil; que dicha sentencia no se refiere nunca a la prescripción ni cita los plazos ni los momentos de cómputo, en tanto que sí alude al pago por cumplimiento (art. 1.156 CC); que por lo dicho no se puede cancelar una hipoteca inscrita a favor de personas que ni siquiera aparecen mencionadas en la sentencia; que la sentencia no muestra, como debería —y por ello se dictó la nota de calificación ahora recurrida— que las notificaciones se han realizado conforme a los preceptos legales; nada de la sentencia indica que se ha tenido en cuenta que la hipoteca consta inscrita a favor de los tenedores futuros de las letras de cambio, por lo que, para su cancelación, es preceptivo que el procedimiento se dirija contra todos los interesados aun cuando estén indeterminados.

V. El Juez de Primera Instancia número 2 de Olot, en el momento de que se cursara la solicitud de informe, señaló que lo primero que procedía era salir al paso de las harto despectivas formulaciones del recurrente respecto de la actuación del Registrador, la cual no ha hecho más que atenerse al principio de legalidad (arts. 18, 19, 65 y 66 LH y 97 a 136 RH); que, como informante, no le corresponde pronunciarse sobre la constitucionalidad de la calificación registral de documentos judiciales; que la prescripción que pudo alegarse es la de la hipoteca (de veinte años, evidentemente no transcurridos), no la de la letra de cambio, y que, en pura ortodoxia informativa, señalaba que la sentencia había sido congruente, la competencia material y territorial adecuada y que el mandato era congruente con el procedimiento incoado, por lo que la calificación —que sólo puede ceñirse a estos aspectos— debió ser favorable y que la nulidad de oficio no se puede declarar por vicios procesales detectados después de la firmeza de la sentencia (Sentencia del Tribunal Constitucional 185/1990, de 15 de noviembre).

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de un lado, destacó, por comprensible que sea el sentimiento de frustración del recurrente ante la denegación registral de una cancelación de hipoteca establecida en garantía de unas letras que afirma pagadas, no por ello está autorizado a realizar descalificaciones de la labor del Registrador de la Propiedad; y de otro, se pronunció por confirmar la calificación registral, dado que al no haberse apreciado la prescripción con arreglo a la legislación civil, según la

fecha que conste en el Registro, resulta incongruente lo mandado por el Juez con el procedimiento seguido, en este caso el expediente de liberación de cargas y gravámenes.

VII. El señor Espuña Colom apeló ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, indicando que el Registrador tiene que cumplir las sentencias, aunque considere que están equivocadas, y que lo importante es que las letras están pagadas y si no lo estuvieran la acción cambiaria —con plazo de tres años— estaría prescrita.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 20, 40, 128, 131.17, 209 y 210 de la Ley Hipotecaria; 100, 286, 309 a 311 de su Reglamento, y las Resoluciones de 24 de agosto de 1981 y 7 de noviembre de 1990.

1. El respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusividad a los Jueces impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales encaminadas a conseguir la ejecución de las sentencias y resoluciones firmes. Sólo muy limitadamente las resoluciones judiciales están sujetas a calificación registral, especialmente con el fin de que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

2. El Registrador en el presente caso deniega la práctica de la cancelación ordenada por una sentencia, en primer lugar, por estimar que no es congruente con el procedimiento en que se ha dictado. Pero está claro, sin embargo, que no se da en la sentencia la incongruencia denunciada. Según el tenor de la sentencia que ordena la cancelación, ha sido dictada en un expediente de liberación de gravámenes, y entre los fundamentos de Derecho son citados los artículos 209 y 210 de la Ley Hipotecaria. El Registrador, en su informe, invoca que el expediente de liberación de cargas sólo es aplicable para la cancelación de derechos prescritos con arreglo a la legislación civil según la fecha que conste en el Registro, y que la sentencia presentada ni aprecia prescripción ni ordena la cancelación por este motivo. Pero de una sentencia que, según sus términos, ha sido dictada en un expediente de liberación de gravámenes y que ordena practicar la cancelación de la hipoteca basándose expresamente en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria no cabe deducir que el Juez, al dictar esta sentencia, haya sobrepasado las posibilidades procedimentales. Además, el Registrador afirma en el informe que la prescripción en el presente caso «no existe, ya que el artículo 128 de la Ley Hipotecaria fija un plazo de veinte años para la prescripción de la acción hipotecaria» (el vencimiento señalado en la escritura de constitución, para la última de las letras de cambio garantizadas, es de 27 de septiembre de 1965) y la Sentencia ha sido dictada en 6 de septiembre de 1991. Mas al decidir si también a efectos del artículo 209 de la Ley Hipotecaria la hipoteca, en cuanto al derecho accesorio, prescribe asimismo cuando prescribe, según la fecha que conste en el Registro, el derecho principal garantizado, en este caso el crédito cambiario, es una cuestión de fondo; y como el mismo Registrador asevera en su informe, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, hay «imposibilidad de calificar los fundamentos de la Sentencia y resoluciones judiciales».

3. Invoca también el Registrador como defecto que obliga a suspender la cancelación judicialmente ordenada el que con la sentencia no se acredita «que se han practicado las citaciones previstas en el artículo 210 de la Ley

Hipotecaria». Pero este artículo es citado expresamente por la sentencia entre los preceptos en que se funda el fallo, y en ella se afirma haberse seguido «todos los trámites establecidos legalmente para la liberación de gravámenes» y que no se ha presentado «oposición a la misma». Podrá ser tachada la sentencia en este punto de excesivamente escueta, pero en su laconismo la sentencia está afirmando que la tramitación ha sido seguida contra los que, según el Registro, resultan titulares de la hipoteca, sin que en la legislación hipotecaria haya texto específico relativo a la cancelación del gravamen en este tipo de expediente que obligue a más precisiones.

4. Finalmente anota el Registrador que debe suspenderse la cancelación ordenada porque no existe identidad entre lo que se ordena cancelar (hipoteca a favor de don Ramón M. J.) y el derecho realmente inscrito (hipoteca a favor de don Ramón M. J. y de los futuros tenedores de las letras de cambio garantizadas). Pero contra esta apreciación ha de oponerse que no resulta insuficiente la identificación de la hipoteca que se ha de cancelar si —como ocurre en el título judicial presentado— hay descripción precisa y circunstanciada de la finca sobre la que la hipoteca recae y el gravamen es identificado por la persona en favor de la cual la hipoteca aparece registralmente constituida, aunque de la misma inscripción resulte que el crédito garantizado con el derecho accesorio de hipoteca pueda ser transmitido sin sujeción a las formas que ordinariamente se exigen para que la transmisión surta efectos respecto del deudor y respecto de terceros. (A salvo el caso, claro es, en que sobre la misma finca hubiera más de una hipoteca en favor de la persona nombrada en el título judicial.)

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador (con la salvedad que se hace entre paréntesis del último fundamento).

Madrid, 30 de julio de 1993.—El Director General, *Antonio Pau Pedrón*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

Comentario.—1. La aparente desarmonía entre los dos incisos del artículo 1.964 del Código Civil —en cuanto que primeramente se dice que la acción hipotecaria prescribe a los veinte años y luego se establece un término de quince para las acciones personales— ha sido unánimemente explicada por la doctrina en el sentido de que si bien la acción nacida de un crédito ordinario prescribe a los quince años, la que nace del crédito hipotecario puede ejercitarse durante veinte años. En palabras de Díez-Picazo, «el crédito hipotecario es, de esta manera, un tipo de crédito privilegiado desde el punto de vista de su prescripción, por lo menos en los casos en que tal crédito se realice contra los bienes hipotecados».

2. ¿*Quid* cuando la hipoteca pertenece a esa clase que la doctrina y jurisprudencia denominan hipoteca cambiaria? Las acciones cambiarias, en armonía con la agilidad propia del comercio, tienen unos plazos de prescripción más breves: véanse en el artículo 88 de la Ley Cambiaria y del Cheque de 16 de julio de 1985. Sin embargo, aplicando el mismo criterio anteriormente indicado, el híbrido que podríamos denominar «acción hipotecaria cambiaria», es decir, la que nace por el impago de una letra de cambio garantizada con hipoteca inmobiliaria disfrutaría para su ejercicio del plazo generoso de los veinte años previstos en el artículo 1.964 del Código Civil.

3. Fueron, sin duda, estas consideraciones las que llevaron al Registrador

de Olot, en el caso debatido y decidido por la Resolución sujeta aquí a comentario, a frenar la práctica de una cancelación de hipoteca ordenada por un mandamiento (sin duda innecesario como tal vehículo documental a la vista de la regla 9.ª del art. 210 LH, pues hubiera bastado el testimonio de la Sentencia) dimanante de un expediente de liberación de cargas cuando no habían transcurrido veinte años desde el vencimiento de la letra o letras garantizadas. Era, por tanto, evidente que la Sentencia contenía un error sustantivo palmario y el propio Juez de Primera Instancia, en su informe, parece reconocerlo al decir que «la prescripción que pudo alegarse es la de la hipoteca (de veinte años, evidentemente no transcurridos), no la de la letra de cambio».

4. Error sustantivo o de fondo podría tenerlo, pero lógicamente tal cosa no podía ser alegada —en términos tan crudos— por el Registrador, y éste optó por acusar de incongruencia a la Sentencia. De esta manera se invocaba una de las cuatro vías por las cuales un Registrador de la Propiedad puede acceder a la suspensión o denegación de un documento judicial, recogidas en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y que resumida y mnemotécnica-mente enumero como competencia, congruencia, prestancia y resultancia.

5. En el caso de la Resolución comentada, el Registrador invocó la falta de congruencia entre lo mandado y el procedimiento utilizado. A continuación y con carácter «subsidiario» (modalidad ésta muy singular de poner defectos en las notas de calificación, no respaldada reglamentariamente —los defectos existen o no, y si existen hay que ponerlos todos sin subsidiariedades ni alternativas—, que, sin duda, es un contagio mimético con lo que es usual en demandas y contestaciones a las demandas) invoca otros dos defectos menores que después comentaré. Muy fuerte debió de ser la indignación que tal denegación provocó en el recurrente como para redactar un escrito de interposición del recurso gubernativo cuyos exactos términos nos los vela la Dirección General, pero que adivinamos exagerados a juzgar por lo que se trasluce en el informe del Juez («lo primero que procede —dice— es salir al paso de las harto despectivas formulaciones del recurrente respecto de la actuación del Registrador») y en el auto del Presidente («el recurrente no está autorizado —añade éste— a realizar descalificaciones de la labor del Registrador de la Propiedad»). Y todo ello a pesar de que los oídos judiciales suelen estar muy avezados a escuchar descalificaciones vertidas desde una parte hacia la parte contraria, como ya es práctica habitual en los escritos forenses.

6. Este defecto primero —el de incongruencia— no debía de parecer descabellado, y buena prueba de ello es que el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña —cuyo nombre, José Antonio Somalo Giménez, es de sobra conocido entre quienes nos movemos en este mundo de los recursos gubernativos y cuya merecida fama se debe a la gran solvencia doctrinal que emana de sus autos— se vio arrastrado por los argumentos del Registrador a confirmar una nota sin necesidad de entrar en los defectos alegados «subsidiariamente».

7. La Dirección General —con agudo olfato procesal y exquisita finura— distingue perfectamente entre el error sustantivo de la Sentencia (que al parecer existió) y la incongruencia procedimental (que no existió). El argumento es aplastante: un juicio o expediente que, según la Ley, sirve —entre otras cosas— para cancelar hipotecas prescritas *no es incongruente* cuando el fallo ordena cancelar una hipoteca, aunque ésta no esté prescrita. ¿Por qué no hubo incongruencia? Porque la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado que nos enseña el citado artículo 100 del

Reglamento Hipotecario se refiere tan sólo a los aspectos externos, pero nunca a la cuestión de fondo. La incongruencia del artículo 100 es que la Ley de Enjuiciamiento Civil llama «inadecuación del procedimiento» (art. 1.692.2.º), y no debemos confundirla ni con los desaciertos de fondo de la Sentencia ni con esa otra incongruencia procesal que hace que una Sentencia pueda ser revocada en apelación o en casación por no haberse acomodado en el fallo a lo pedido por las partes. En una palabra, la congruencia que el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento exige para las Sentencias no entra dentro de la calificación registral. De ahí que para evitar estos despistes, como el observado en Olot, no estaría de más un retoque en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, de manera que donde ahora dice que «la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará... a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado...», diga que «la calificación... se limitará... a la adecuación del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado...» De esta forma —permítaseme el juego de palabra— adecuamos a la terminología de la Ley de Enjuiciamiento Civil la de la legislación hipotecaria, que en estas materias procesales sigue estando algo necesitada.

8. El segundo defecto —primero de los formulados subsidiariamente— achacaba al documento presentado no acreditarse el haberse practicado las citaciones previstas en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Para la Dirección General el defecto no existe en la medida en que le basta con que la Sentencia afirme genéricamente que se han seguido todos los trámites establecidos legalmente para la liberación de gravámenes y se cite el artículo 210 de la Ley Hipotecaria en la enumeración de normas legales en las que descansa la decisión. No obstante, tal «laconismo» no sirvió en el caso analizado en la Resolución de 5 de julio de 1991: allí se entendió que en el auto que pone fin al expediente de dominio debe constar expresamente cómo se hicieron las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sin que baste la genérica manifestación de que se observaron las formalidades legales. Acaso esta decisión pesaba en el ánimo de la Dirección, que al final del fundamento 3 se ve en la obligación de marcar las distancias entre el caso resuelto en 1991 (en que se ventilaba la inscripción de un expediente de dominio de reanudación de tracto) y el resuelto ahora, que se refiere al expediente de liberación de cargas y gravámenes. En éste, «al no existir en la legislación hipotecaria texto específico relativo a la cancelación del gravamen que obligue a más precisiones», la Dirección General entiende improcedente una mayor exigencia. Es cierto que este tipo de juicio no cuenta con una norma paralela a la del artículo 286 del Reglamento Hipotecario y por ello si de *lege ferenda* nos extraña esta falta de paralelismo (las razones para que conste la forma de hacer las notificaciones son de igual peso en un caso que en otro), de *lege data* la decisión de la Dirección es irreprochable.

9. El último de los defectos, también revocado por la Dirección General, acusaba a la Sentencia de no existir identidad entre lo que se ordena cancelar (hipoteca a favor de don Ramón M. J.) y el derecho realmente inscrito (hipoteca a favor de don Ramón M. J. y de los futuros tenedores de las letras de cambio garantizadas). Aquí es donde la Dirección General se muestra más insegura porque se da cuenta de que sobre la misma finca pueden existir inscritas dos o más hipotecas en favor del mismo titular. Acaso en el supuesto analizado «no resultaba insuficiente la identificación de la hipoteca que se ha de cancelar», pero como doctrina general nunca es aconsejable relajar las

exigencias del principio de especialidad. En el caso de una cancelación de hipoteca, bien se haga en virtud de escritura o, como en nuestra historia, por expediente de liberación de cargas, la mejor manera de identificar la hipoteca a cancelar, además de una adecuada referencia a la finca, es la expresión del nombre del Notario autorizante de la escritura de formalización y su fecha. En mi vida profesional tuve un caso en que sobre una misma finca había dos hipotecas constituidas en favor del mismo acreedor, dándose la circunstancia de que ambas habían sido formalizadas el mismo día y ante el mismo Notario. Cuando llegó la escritura de cancelación de una de ellas, a falta de la expresión del número de protocolo —que no se había recogido en la inscripción por no ser una de las circunstancias exigidas expresamente en la regla 11 del art. 51 RH— hubo que acudir al dato de la cuantía para saber cuál de las dos hipotecas debía ser cancelada. Algo parecido ocurre con los mandamientos en virtud de los cuales hay que expedir la certificación de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y consecuentemente extender la nota al margen de la inscripción de hipoteca. ¿De cuál hipoteca si hay más de una en favor del mismo acreedor sobre la misma finca? Lógicamente, la práctica en estos casos conduce a exigir del Juzgado el dato de la fecha de la escritura y el nombre del Notario autorizante para disipar la duda acerca de cuál de las hipotecas ha ido a la ejecución. La cuestión no es baladí y a nadie se le escapa la trascendencia que una confusión podría acarrear de cara a la adjudicación y purga posteriores. Acaso en este último punto, aunque sólo fuera a título de modesto premio de consolación, y sobre todo para no relajar en términos generales las exigencias del principio de especialidad, el defecto debió haber sido confirmado. En cualquier caso, para todos los que, por una razón u otra, nos hemos detenido en el análisis de esta Resolución, se hace cierto aquel pensamiento del compositor Benjamín Britten que he leído recientemente: «Aprender es como remar contra corriente: en cuanto se deja se retrocede».

E. R. C.

AUNQUE LAS FINCAS ESTEN INSCRITAS ES NECESARIO PRESENTAR CERTIFICADO DE LA DEMARCACION DE COSTAS PARA ACREDITAR QUE LAS FINCAS QUE SE TRANSMITEN NO INVADEN EL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE. (RESOLUCIONES DE 16 DE DICIEMBRE DE 1991 Y DE 8 DE ENERO DE 1993. BOE DE 26 DE MARZO DE 1991 Y DE 11 DE MARZO DE 1993.)

Resolución de 8 de enero de 1993

Hechos.—I. En escritura de 23 de marzo de 1990, ante el Notario de Sevilla don Rafael Arenas Ramírez como sustituto y para el protocolo del también Notario de dicha capital don José Casado Alcalá, adquirió doña Pilar Benítez Eyzaguirre una vivienda en la planta sexta o ático del bloque número 1 en el conjunto residencial «Los Infantes», de Sanlúcar de Barrameda.

Presentada en el Registro dicha escritura, junto con un plano de ubicación de la finca para que por la Jefatura Provincial de Costas se emitiera dictamen, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de la finca contenida en el precedente documento por haberse producido invasión del dominio público marítimo-terrestre, según comunicación del Jefe de la