

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Direccion General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Manuel González Enriquez contra negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha capital a inscribir una escritura de cancelación parcial de hipoteca.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Manuel González Enriquez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de dicha capital a inscribir una escritura de cancelación parcial de hipoteca, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente:

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Blas Pinar López el 15 de julio de 1950, el Banco Hipotecario de España concedió mancomunadamente a don Rufino y don Mauricio Cascajero Dómbritz un préstamo de sesenta mil pesetas, al interés del cuatro por ciento anual, con una duración de cincuenta años, en garantía de cuya devolución, intereses correspondientes a tres anualidades y doce mil pesetas más que se fijaron para costas y gastos; don Rufino y don Mauricio Cascajero Dómbritz constituyeron hipoteca a favor del Banco en la forma que autoriza el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, sobre una finca que les pertenecía, sita en término de Puencarral, sobre la que se edificaron tres casas, una de dos plantas y otras dos de una, señaladas con los números 16 y 18 de la calle de Domingo Pardo, con vuelta a la de los Montes, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, en que también se inscribió la hipoteca; que mediante otra escritura de 28 de noviembre del mismo año, el Banco Hipotecario concedió a los mismos interesados un nuevo préstamo de cuarenta mil pesetas, en iguales condiciones que el anterior, y en garantía de cuya devolución, intereses correspondientes a tres años y ocho mil pesetas más que se fijaron para gastos y costas, los dueños de la finca descrita la hipotecaron de nuevo en la forma que autoriza el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, a favor del Banco inscribiéndose la hipoteca en el Registro; que mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Francisco Núñez Lagos, el 3 de junio de 1955, don Rufino y don Mauricio Cascajero Dómbritz segregaron de la finca inicialmente descrita, hoy correspondiente al término de Madrid, doscientos cuarenta metros cuadrados, de los cuales treinta y ocho con sesenta y ocho decímetros corresponden a terreno edificado y el resto a patio, los cuales vendieron a don Manuel Furón Rivera; que por otra escritura autorizada por el mismo Notario el 2 de septiembre de 1955, don Rufino y don Mauricio Cascajero Dómbritz volvieron a segregar del resto que quedó de lo anterior ciento sesenta y cuatro metros con sesenta decímetros cuadrados, de los cuales, setenta metros con sesenta y cinco decímetros corresponden a terreno edificado, señalado con el número 16 de la calle de Domingo Pardo, con vuelta a la de los Montes, que vendieron a don Epifanio Romero López, que inscribió su adquisición en el Registro; que el resto que quedó de la finca originaria, después de la última segregación, el 11 de diciembre de 1956, por escritura ante el repetido Notario señor Núñez Lagos, lo dividieron los hermanos Cascajero Dómbritz en dos fincas independientes, una de 266 metros cuadrados y otra de 80 metros cuadrados, sitas en Madrid, calle de Domingo Pardo, número 18, y de los Montes, número 7, que se adjudicaron, respectivamente, don Mauricio y don Rufino, inscribiendo su adquisición en el Registro, y acordando además en la cláusula tercera que el importe que se adeuda al Banco Hipotecario por la hipoteca que grava la finca matriz se pagará a su vencimiento íntegramente por don Mauricio, puesto que por su carácter obligacional no se inscribió en el Registro; que en 24 de junio de 1963, el Comité Ejecutivo del Banco Hipotecario acordó, a petición de los interesados, consentir las segregaciones realizadas y autorizar la liberación parcial de la hipoteca mediante la devolución de determinadas cantidades; que por escritura autorizada el 2 de agosto de 1963, ante el Notario de Madrid don Francisco Lovaco, don Mauricio vendió la casa que le había sido adjudicada en la calle de Domingo Pardo, número 18, a doña Pilar y don Joaquín González Herraiz, y que el 23 de abril de 1964, don Fernando Gutiérrez Soto, en nombre del Banco Hipotecario de España, otorgó, ante el Notario de Madrid don Manuel González Enriquez, escritura de cancelación parcial de hipoteca, en la que, después de referirse al reintegro de cantidades y liqui-

daciones practicadas, dió su conformidad a las segregaciones y divisiones efectuadas por los hermanos Cascajero Dómbritz y a que la hipoteca subsistente gravitase con exclusividad sobre la casa número 18 de la calle Domingo Pardo, solicitando del Registrador de la Propiedad número 7 de esta capital, inscribiese en los libros de Registro a su cargo la expresada cancelación parcial y el nuevo señalamiento de su volumen;

Resultando que, presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «suspendida la cancelación parcial porque el acreedor, por sí solo, no puede elegir qué fincas quedan liberadas y cuál sujeta al gravamen hipotecario sin consentimiento del titular de la última. No se ha solicitado anotación preventiva»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca en beneficio del acreedor y así que éste puede renunciar por acuerdo con el deudor, según dispone el 123; que debe hacerse notar que este precepto habla de acuerdo del «deudor», no, de los dueños de las fincas hipotecadas resultantes de la división; que como, por otra parte, habla este artículo de distribución del crédito, no de la responsabilidad hipotecaria, hay que entender en buena lógica que se está refiriendo a un convenio en virtud del cual se divide la relación obligatoria, garantizada en otras varias, y sólo como consecuencia de ello se distribuye la responsabilidad hipotecaria; que así concebida la norma, es lógico que, teniendo la relación obligatoria carácter bilateral, su división en varias debe requerir el consentimiento de ambas partes, pero sin que se dé a la indicada norma, en cuanto al deudor, el alcance de una expresión de consentimiento formal que requiera la manifestación de conformidad del titular registral de cada una de las fincas hipotecadas para que se inscriba la división de responsabilidad hipotecaria que les afecta; que el principio de consentimiento formal sólo puede juzgar en esta materia a favor del acreedor, no del titular registral de la finca; que así resulta de combinar el apartado segundo del propio artículo 123 con el 125; que cuando una finca hipotecada se divide, la hipoteca gravita en su totalidad sobre cada una de las nuevas fincas formadas; que igual que la cancelación de una hipoteca única puede producirse por el simple consentimiento del acreedor, con igual requisito podrá cancelarse cualquiera de las varias en que prácticamente se haya transformado la originaria; que los titulares de las diversas fincas nuevas no pueden alegar perjuicio, puesto que previamente sus fincas ya respondían de la totalidad del crédito; que la situación subsistirá igual si no ha existido reintegro parcial y mejorará para el titular de la finca si existió tal reintegro, que disminuye, por consiguiente, el montante de la deuda; que, por tanto, se pueden distinguir dos supuestos: uno cuando existe distribución de crédito hipotecario, en que se requiere, de acuerdo con el artículo 123, conformidad de acreedor y deudor, y otro cuando sólo existe reducción de la deuda sin distribución, en cuyo caso no parece que haya razón alguna que justifique la aplicación del artículo 123 en cuanto al consentimiento del deudor, sino que, en aplicación de las normas generales sobre cancelación, bastará el del acreedor; que igual conclusión parece extraerse de la jurisprudencia, manifestada especialmente en las Resoluciones de 23 de febrero de 1929 y 12 de julio de 1945, y que el caso contemplado encaja perfectamente en los supuestos previstos y, a mayor abundamiento, en la escritura de división de la finca originaria de la que acompaña copia, se convino que el importe que se adeudase al Banco Hipotecario sería pagado íntegramente por el adjudicatario de la finca en que ahora se ha concentrado la responsabilidad no cancelada;

Resultando que el Registrador informó: Que con arreglo a lo dispuesto en la legislación y jurisprudencia hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados en tiempo y forma, como es en el presente caso la escritura de división a que alude el recurrente; que según la escritura de 23 de abril de 1964, la hipoteca constituida por don Rufino y don Mauricio Cascajero Dómbritz a favor del Banco Hipotecario de España, lo fué por dos deudores y un solo crédito sobre finca que les pertenecía por iguales partes indivisas, la cual fué, después de inscritas dos hipotecas, objeto de dos segregaciones, y el resto, que quedó de propiedad de los deudores, fué, a su vez, objeto de división en otras dos fincas, adjudicándose una de ellas a don Rufino y la otra a don Mauricio, quien la vendió a doña Pilar y don Joaquín González Herraiz, los que, por tanto, tienen el concepto de terceros poseedores de la finca comprada, la que, por exclu-

siva decisión del acreedor, según la escritura calificada, sin intervención de los terceros, respondera en lo sucesivo de las cantidades no satisfechas de los préstamos originarios; que no ignora las normas legales sobre indivisión hipotecaria; pero la Ley no contempla el caso de que, voluntariamente, por su sola decisión y sin procedimiento judicial, el acreedor elija cuál de las fincas actuales ha de soportar exclusivamente la parte no satisfecha de la hipoteca, recayendo la elección precisamente en una que se ha vendido a terceros, sin que, por otro lado, la deuda sea solidaria; que las Resoluciones citadas por el recurrente no son de aplicación al caso discutido, puesto que en los supuestos contemplados no existían terceros interesados; que, según el párrafo segundo del artículo 4 del Código Civil, la renuncia puede hacerse cuando no haya perjuicio para tercero; que la doctrina más autorizada mantiene el mismo criterio; que no se trata de la indivisibilidad de la hipoteca ni del derecho del acreedor a repetir sobre todas y cada una de las partes segregadas de la finca hipotecada sin consentimiento del deudor, lo cual nadie discute, sino del posible perjuicio que terceras personas pueden recibir por la unilateral decisión del mismo, que concedió crédito a dos deudores sin solidaridad entre ellos, aunque con garantía hipotecaria sobre una misma finca indivisa que les pertenecía por partes iguales, situación que para el acreedor no ha sufrido alteración al ser sustituido uno de ellos por otros dos terceros poseedores de la finca; que si para dividir un crédito hipotecario entre dos o más fincas se requiere acuerdo de acreedor y deudor, según dispone el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, no comprende cómo el acreedor, por sí solo, puede liberar dos o más fincas y concentrar la responsabilidad hipotecaria sobre una de las que se hayan constituido por división de la primitiva, y que siempre ha procurado dar solución a los problemas planteados, pues está convencido de que el Registro es para inscribir y para no dificultar el tráfico, por lo que se adhiere a la petición del recurrente de que resuelva la Superioridad, dado el interés que supone el caso planteado;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario:

Resultando que el Notario recurrente se alzó de la resolución presidencial, y a sus anteriores alegaciones agregó: Que la propia Resolución recurrida reconoce que el presente caso no está regulado en la legislación, por lo que cae por tierra la exigencia de consentimiento entre acreedor y deudor; que si la razón del criterio seguido es evitar perjuicios a terceros, tales perjuicios no existen, puesto que la totalidad de la hipoteca se puede ejecutar sobre cualquiera de las nuevas fincas formadas; que respecto a la no solidaridad de la deuda, las relaciones internas entre los dueños de las distintas fincas no deben afectar a la posibilidad de cancelación por el acreedor, aparte de que en la escritura de división aportada al recurso se pactó precisamente que el importe de la deuda sería satisfecho en su totalidad por el adjudicatario de la finca en que después se ha concentrado toda la responsabilidad no cancelada, y que en cuanto a la alegación de que en el supuesto contemplado por la Resolución de 12 de junio de 1945, no se trata de un caso semejante, tal Resolución no hace una excepción con la inexistencia de terceros, sino que refuerza su argumentación con tal inexistencia;

Vistos los artículos 1.860 del Código Civil, 119 al 125 de la Ley Hipotecaria, 216 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de 23 de febrero de 1929 y 12 de julio de 1945;

Considerando que este expediente plantea la cuestión de si puede el acreedor por sí solo cancelar parcialmente una hipoteca que recae como consecuencia de diversas segregaciones y una división material practicada—sobre varias fincas y elegir aquellas que han de quedar libres y aquellas otras sobre las que ha de continuar subsistiendo el gravamen, o bien si para realizar tal operación necesitará el consentimiento del deudor, tal como exige para distribuir la responsabilidad hipotecaria el artículo 123 de la Ley;

Considerando que una de las características del derecho real de hipoteca la constituye su indivisibilidad en el caso de que la finca se divida o se realicen segregaciones, según aparece recogido en los artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria, al declarar que subsistirá íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aun cuando se reduzca la obligación garantizada, indivisibilidad que encuentra su fundamento en la protección al crédito territorial por robustecer la posición del acreedor y que aparece establecida en términos rigurosos en los dos artículos mencionados, sin perjuicio de que en ciertos casos pueda ser alterada;

Considerando que el artículo 123 de la Ley permite, como excepción al mencionado principio de indivisibilidad de la hipoteca, que cuando la finca hipotecada se divide en dos o más puede distribuirse el crédito hipotecario entre ellas, siempre que haya sido acordado voluntariamente por acreedor y deudor, en cuyo caso, pagada la parte del crédito con que estuviere gravada alguna de las fincas, se podrá exigir, en cuanto a éstas, la cancelación parcial de la hipoteca e incluso podrá elegir el deudor cuando sean varias y, en las circunstancias del artículo 124, cuál de ellas habrá de quedar libre;

Considerando que en los supuestos contemplados en las Resoluciones de 23 de febrero de 1929 y 12 de julio de 1945, en los que se reducía la garantía hipotecaria al cancelar la hipoteca sobre las nuevas fincas formadas a través de diversas se-

gregaciones, comparecieron todos los interesados—tanto deudores como acreedores—, por lo que era ajustada a derecho e inscribible la operación realizada, mientras que en el caso de este expediente es el acreedor quien unilateralmente procede a cancelar el gravamen sobre todas las nuevas fincas creadas, excepto una, sin que hayan comparecido los dos deudores mancomunados ni tampoco los actuales dueños de los inmuebles o terceros poseedores;

Considerando que, aun cuando el supuesto objeto de este recurso no está contemplado por la legislación, tiene evidente analogía con el de división del crédito hipotecario antes aludido, que exige el acuerdo de acreedor y deudor, por lo que en el caso de cancelación parcial, de la que resulta indirectamente una distribución del crédito hipotecario, se requerirá, además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes con posterioridad a la constitución de la hipoteca de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular;

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 17 de marzo de 1969.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

MINISTERIO DE HACIENDA

RESOLUCION del Servicio Nacional de Loterías por la que se hace público haber sido autorizada la tómbola que ha de celebrar la Asamblea Local de la Cruz Roja Española en Sitges (Barcelona).

Por acuerdo de este Ministerio fecha 28 del actual se autoriza la tómbola exenta del pago de impuestos que ha de celebrar la Asamblea Local de la Cruz Roja Española en Sitges (Barcelona) del 1 al 30 de julio próximo.

Esta tómbola ha de sujetarse, en su procedimiento, a lo que disponen las disposiciones vigentes.

Lo que se hace público para general conocimiento y demás que corresponda.

Madrid, 28 de marzo de 1969.—El Jefe del Servicio, Francisco Rodríguez Cirugeda.—1.855-E.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

RESOLUCION de la Dirección General de Obras Hidráulicas por la que se hace pública la concesión otorgada a «Electra Cárcar, S. A.» y «Electra Recajo, S. A.» de aguas de los ríos Najerilla y Urbión, en términos municipales de Viniestra de Abajo y Ventrosa (Logroño).

«Electra Cárcar, S. A.» y «Electra Recajo, S. A.» han solicitado concesión de un aprovechamiento de aguas de los ríos Najerilla y Urbión, en términos municipales de Viniestra de Abajo y Ventrosa (Logroño), con destino a producción de energía eléctrica, y

Este Ministerio ha resuelto:

Otorgar a las Sociedades «Electra Recajo, S. A.» y «Electra Cárcar, S. A.» la concesión del aprovechamiento hidroeléctrico de 8,5 metros cúbicos por segundo derivado de los ríos Najerilla y Urbión, en términos de Viniestra de Abajo y Ventrosa (Logroño), con sujeción a las siguientes condiciones:

1.ª Las obras se ajustarán al proyecto que sirvió de base a la tramitación del expediente, suscrito en Pampiona, mayo de 1966, por el Ingeniero de Caminos don Rafael Ureña Francés, en cuanto no deba modificarse por el proyecto de construcción a que se refiere la condición cuarta y las restantes de esta concesión. En el proyecto presentado figura un presupuesto de 64.333.051,28 pesetas, siendo la potencia máxima instalada de 7.480 CV en eje de turbinas.