

tutos establezcan una mayoría reforzada para cesar a los administradores y junto a ello no permite modificar por vía estatutaria la requerida para ejercitar la acción de responsabilidad, no puede admitirse que por ésta se consiga el efecto de ceder a los administradores cuando para lograr este resultado los estatutos establezcan una mayoría especial; y que el cese previsto por el artículo 134 de la Ley de Sociedades Anónimas es una consecuencia natural y no esencial del acuerdo de ejercer la acción de responsabilidad, por lo que cabe que la propia junta que acuerde ésta, acuerde de momento mantener al administrador en su puesto.

## V

El recurrente se alzó frente a la decisión del Registro, añadiendo a sus argumentos iniciales los siguientes: Que en los nuevos estatutos se mantienen las mayorías exigidas con anterioridad, el voto de un número de socios que representen, al menos, la mayoría de ellos y el 76 por 100 del capital social para la adopción de todos los acuerdos para los que se exigía, excepto para acordar el cese de los administradores, para el que se ha suprimido por no permitirlo la nueva ley, por lo que ha de entenderse que esa modificación supone una adaptación de los mismos; y que en cuanto al segundo de los defectos recurridos, el artículo 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada remite a lo establecido para los administradores de las anónimas, remisión que por lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley de Sociedades Anónimas ha de entenderse que alcanza al efecto del cese del administrador frente al que se acuerde el ejercicio de aquella acción.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 68.2 y 69 y las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 134.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 68 y 148.a) del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 16 de septiembre, 18 de noviembre y 9 de diciembre de 1993.

1. La primera de las dos cuestiones que se plantean en el presente recurso se centra en la calificación de que ha sido objeto el acuerdo de adaptación de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada en lo que se refiere a la modificación, para suprimirla, de la mayoría reforzada que anteriormente exigía para acordar el cese de los administradores y que era doble, mayoría de número de socios que a su vez representasen un 76 por 100 del capital social en primera convocatoria y tan sólo la referida al mismo porcentaje del capital social en segunda convocatoria.

Entiende el Registrador que la simple adaptación de los estatutos tan sólo obligaba en este punto a reducir aquella mayoría en lo necesario para establecerla en el límite máximo actualmente permitido por el artículo 68.2 de la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada —dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social—, pues una reducción superior o la supresión de una mayoría reforzada, como en este caso ha ocurrido, excede de lo que la adaptación de los estatutos exigía y supone una modificación voluntaria que ha de acordarse con los requisitos y mayoría previstas para ello que no se han observado.

Ha de advertirse que no cabe entrar en esta resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil, y a salvo lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario por remisión del artículo 80 de aquél, en el examen de la idoneidad formal del título calificado en orden a la inscripción pretendida.

2. Como tiene señalado este centro directivo (vid. Resolución de 18 de noviembre de 1993, entre otras), la obligación de adaptar los estatutos sociales al nuevo marco normativo implica no sólo la facultad, sino la obligación de proceder a la modificación de todas aquellas reglas estatutarias que se encontrasen en oposición al mismo. En tales casos, la inclusión en el orden del día de la convocatoria de la junta general, como uno de los puntos a tratar, de la adopción de los estatutos, es suficientemente reveladora de que todo su contenido, en la medida que no se acomodase a la nueva ley quedaba sujeto a revisión, sin necesidad de mayores especificaciones (Resoluciones de 16 de septiembre y 9 de diciembre de 1993), quedando a salvo el derecho de los socios, al amparo de lo dispuesto en el artículo 51 de la ley, de solicitar y obtener los informes y aclaraciones oportunas sobre las concretas modificaciones que se propusiesen. Y en cuanto a la mayoría necesaria para adoptar los acuerdos tendentes a esa adaptación, la disposición transitoria cuarta de la misma ley la ha fijado en la mayoría del capital social, cualesquiera que fueran las disposiciones de la escritura o estatutos sociales sobre el particular.

No hay regla que exceptúe dicha mayoría cuando los acuerdos persigan ese objetivo, ni impone límites al contenido de la modificación a introducir en atención a la entidad de la reforma de que sean objeto, de suerte que en este punto ha de entenderse que goza la junta general de la más amplia autonomía, por acuerdo de la mayoría del capital social, para llevarla a cabo con el alcance y en el sentido que estime oportuno. Lo contrario implicaría que, o bien, pese a lograrse esa mayoría pero no la necesaria para la adaptación, debería ésta tener un contenido o alcance concreto, algo que el legislador no ha previsto, o bien que aquella norma estatutaria contraria a la ley quedara sin adaptar, manteniéndose su inaplicabilidad al carecer de validez, pero haciendo incurrir a la sociedad en el régimen sancionador previsto para el caso de falta de adaptación de sus estatutos.

3. En el segundo de los defectos a que se extiende el recurso deniega el Registrador la inscripción del cese de un administrador por no haberse adoptado el acuerdo correspondiente con las mayorías estatutariamente necesarias.

Es de señalar que entre los acuerdos adoptados no figura ninguno en que expresamente se acuerde tal cese, sino el ejercicio de la acción social de responsabilidad frente a un administrador, adoptado por una mayoría del 70 por 100 de los votos representativos del capital social y la manifestación de uno de los asistentes de que quede constancia del cese de dicho administrador.

Si la remisión que el artículo 69.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada hace, en lo tocante a la responsabilidad de los administradores, a lo establecido para los de la sociedad anónima, ha de entenderse que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 134 de la Ley de Sociedades Anónimas, el acuerdo de promover aquella acción determina la destitución del administrador afectado.

Ciertamente se dará la paradoja de que al fijarse en el apartado 2.º de dicho artículo 69 como mayoría inderogable para la adopción de ese acuerdo la ordinaria prevista en el artículo 53.1 de la misma ley —mayoría de votos válidamente emitidos que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social—, puede obviarse a través del mismo la necesidad de obtener una mayoría superior que los estatutos pueden exigir para acordar el cese de los administradores al amparo de lo que permite el artículo 68.2 de la misma ley.

Cualquiera que sea la causa de esa discordancia, tal vez la reforma parcial de que fue objeto la primera de las normas en la discusión parlamentaria del proyecto de ley, y que no alcanzó a la segunda, lo cierto es que la validez del acuerdo de ejercitar la acción social de responsabilidad produce unos efectos legales cuyo reflejo registral viene impuesto por el artículo 148.a) del Reglamento del Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar los defectos de la nota de calificación que han sido objeto del mismo y la decisión de mantenerlos.

Madrid, 14 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Álava.

**16982** RESOLUCIÓN de 16 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Castalia Tile, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2, don Salvador Mínguez Sanz, a practicar una cancelación por confusión de derechos, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Paula García Vives, en nombre de «Castalia Tile, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 2, don Salvador Mínguez Sanz, a practicar una cancelación por confusión de derechos, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

#### I

El 5 de mayo de 1989, se inscribe en el Registro de Castellón de la Plana número 2 (inscripción 5.ª) una hipoteca sobre la finca registral 35.899 del Registro de la Propiedad de Castellón número 2, perteneciente a «Ma-

nel Soler Gómez y Cía., Sociedad Limitada», a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Castellón. El 11 de mayo de 1990 en juicio ejecutivo ordinario número 221/1990, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Valencia, instado por el «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima», contra la mercantil antes citada, se practicó anotación preventiva de embargo letra A, sobre la finca registral número 35.899. En juicio ejecutivo ordinario, número 191/1990, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Castellón de la Plana, en ejecución del crédito garantizado con la hipoteca constituida sobre la finca registral antes citada (inscripción 5.<sup>a</sup>) se practicó la anotación preventiva de embargo letra E, con fecha 13 de agosto de 1990. Sin que constara en el Registro que era aquel crédito el que se estaba ejecutando. Como consecuencia de este juicio ejecutivo, número 191/1990, el 2 de septiembre de 1993, se dictó auto de adjudicación de la referida finca a favor de la parte actora, que ahora se llama Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante. Esta adjudicación y la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E y de las cargas posteriores a éstas, no trascendieron al Registro de la Propiedad. El 19 de diciembre de 1994, a consecuencia del juicio ejecutivo número 221/1990, se dictó auto de adjudicación a favor de «Castalia Tile, Sociedad Anónima», accediendo al Registro tal adjudicación, con fecha 15 de mayo de 1995, mediante el correspondiente testimonio, procediéndose a la cancelación de la anotación preventiva letra A y las cargas posteriores, así como la inscripción 5.<sup>a</sup> de hipoteca. El 2 de octubre de 1995, se rectifica el Registro en el sentido de modificar las cancelaciones practicadas de modo que no resulte cancelada la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> por ser anterior a la anotación preventiva de embargo letra A, de donde trae causa la adjudicación en cuyos autos se ordenó la cancelación. El 19 de octubre de 1995 se anota en el Registro de la Propiedad la demanda interpuesta por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja) contra «Castalia Tile, Sociedad Anónima», y «Manuel Soler Gómez y Cía., Sociedad Limitada», en la que se solicita se declare vigente la hipoteca y nula la cancelación que se hizo de la misma.

Por último, el 20 de octubre de 1995, la representación de «Castalia Tile, Sociedad Anónima», presenta escrito en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2, al que acompaña testimonio del auto de adjudicación, de 2 de septiembre de 1993, a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), en el juicio ejecutivo 191/1990, en el que solicita «se acuerde cancelar la inscripción 5.<sup>a</sup> al amparo del artículo 190 del Reglamento Hipotecario, por considerar que la hipoteca quedó extinguida, automáticamente, por confusión de derechos al reunirse en Bancaja la cualidad de propietario de la finca y de titular de la hipoteca constituida sobre la misma, así como por agotamiento o consumación, al haberse agotado el procedimiento ejecutivo correspondiente para la realización de la finca».

## II

La referida solicitud fue calificada con la siguiente nota: «Examinada la precedente instancia solicitadora de cancelación por confusión de derechos de la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca 35.899 de la Sección de Castellón-Sur de este Registro, que fue presentada el 20 de octubre último, se deniega tal cancelación por lo siguiente (...): 2.º Subsidiariamente al defecto anterior, porque no consta inscrito, ni se presenta ahora con esa finalidad, el testimonio del auto de adjudicación de 2 de septiembre de 1993, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Castellón, como culminación del juicio ejecutivo 191/1990 tramitado en dicho Juzgado, por lo que no puede presumirse que la meritada finca 35.899 pertenece a la, por lo visto, adjudicataria de dicho inmueble en tales autos, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja). Conforme al artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria se debe presumir que a tenor de la inscripción 8.<sup>a</sup> del historial de la repetida finca, el dominio sobre la misma pertenece “a todos los efectos legales” a la propia sociedad ahora instante “Castalia Tile, Sociedad Anónima”, y no a ninguna otra entidad. Además y de acuerdo con el párrafo primero, proposición segunda del artículo 313, también de la Ley Hipotecaria, tratándose como aquí, de un inmueble matriculado, no puede admitirse la presentación en ninguna oficina pública, ni siquiera la del Registro de la Propiedad competente cuando no se aporta para que se subsane la omisión, de ningún documento del que, cual el referido testimonio de auto, no se haya tomado razón en el folio registral correspondiente “cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlo valer” o la finalidad con que se aduzca. En suma, no puede tomarse en consideración la pretendida mutación real, al parecer contenida en el testimonio acompañado a la instancia sin pretensión inscriptoria, y que sería la base y justificación de la alegada consolidación de derechos que se afirma producida entre la hipoteca en la inscripción 5.<sup>a</sup> y el dominio que se atribuye a la Caja de Ahorros de Valencia,

Castellón y Alicante (Bancaja), porque, por un lado, apreciar este último dominio infringiría la presunción de exactitud de los asientos del Registro y, por otro, entrar a considerar el documento en que viene envuelto aquel dominio, conculcaría la prohibición de admitir documentos no inscritos por parte de cualquier oficina pública (...) 5.<sup>a</sup> Porque, aunque se entrase a considerar la pretensión de fondo de la instancia, tampoco se podría acceder a ella: a) pues genuina confusión de derechos de la de los artículos 1.156 y 1.192 del Código Civil (citados en la manifestación decimotercera de la instancia), nunca se ha dado, ya que nunca ha coincidido en la actora y adjudicataria dentro de los referidos autos de juicio ejecutivo 191/1990 la condición de acreedora del débito perseguido y de deudora del mismo, pues tal débito a lo sumo se extinguió por dación en pago y además parcialmente o en la cuantía del importe por el que al parecer se adjudicó la finca en tercera subasta dicha entidad actora. Ningún ejecutante que se adjudique en parcial pago de la deuda perseguida el bien trabado, está asumiendo tal deuda, la cual, además, subsiste en la porción no satisfecha con la dación en pago (la solución de la regla 7.<sup>a</sup> del artículo 84 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión de haber de dar necesariamente carta de pago de la totalidad del crédito perseguido es excepcional y criticable). No se aprecia, por tanto, producida una auténtica confusión —ni mucho menos total— en la obligación garantizada con la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup>, en el sentido que la doctrina (por ejemplo, últimamente, Juan Manuel Abril Campoy, “La confusión de derechos”, editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 1995) da al término confusión entendida como conjunción o confluencia en un solo sujeto o patrimonio de los polos activo y pasivo de una relación obligatoria. b) y, por otra parte, la consolidación (que no confusión) que se afirma producida entre el derecho real limitado de hipoteca de la reiterada inscripción 5.<sup>a</sup> y el dominio que, al parecer, extraregistralmente tuvo desde que se lo adjudicó en auto de 2 de septiembre de 1993 como culminación del juicio ejecutivo 191/1990 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Castellón y hasta que se le expropió en favor de “Castalia Tile, Sociedad Anónima”, en auto de 19 de diciembre de 1994 como culminación de una ejecución (autos de juicio ejecutivo 221/1990 del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valencia) registralmente publicada (anotación A frente a la E) con anterioridad, cierta entidad probablemente coincidente en personalidad con la titular de aquella hipoteca: Ni existe un precepto jurídico positivo que expresamente la proclame como causa de extinción de dicho derecho real limitado de garantía (a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, con el derecho real de usufructo —artículo 513.3.º del Código Civil— o con el derecho real de servidumbre —artículo 546.1.º del propio Código—) y al contrario en ordenamiento no muy distantes del nuestro se reconoce y admite sin problemas la llamada “hipoteca del propietario”, ni por otro lado, esa confluencia de titularidades reales en un solo sujeto, sobre todo cuando no es perceptible, como en este caso, a través de los asientos del Registro de la Propiedad, conduce a nada distinto de un mero “aletargamiento” del derecho real pretendidamente consolidado, el cual, “revive” en toda su plenitud, cuando vuelven a disociarse las titularidades coyunturalmente fundidas. Así, el artículo 231 del Reglamento Hipotecario imagina que alguna carga o gravamen de rango preferente (verbigracia, una primera hipoteca), se hallara desactivada por el pago extraregistral de la obligación que garantizaba efectuado por el “deudor o el tercer poseedor” del inmueble gravado (pago que hubiera debido conducir aparentemente a una extinción de la carga o gravamen). Pues bien, si por efecto de la ejecución de una carga de ulterior rango (por ejemplo, una segunda hipoteca) se enajenara la finca a un tercero (rematante o adjudicatario), la primera carga aparentemente extinta “resucita” o mejor despierta en toda su plenitud para poder hacerse efectiva frente a dicho tercero como nuevo dueño. Lo contrario conduciría a un enriquecimiento injusto por cuanto el rematante o adjudicatario en la ejecución de la segunda carga habrán normalmente descontado en su puja u oferta adquisitiva el importe de la primera carga que el Registro les anunciaba como plenamente vigente. Pues bien, un enriquecimiento injusto, similar al que intenta evitar el explicado artículo 231 del Reglamento Hipotecario, se produciría de accederse a la pretensión cancelatoria de la instancia presentada por “Castalia Tile, Sociedad Anónima”, pues esa entidad remató por sólo 22.336.257 pesetas, una finca —la controvertida 35.899— que según su historial registral estaba gravada —y así si le informaría a cualquier licitador— con una hipoteca garantizadora por todos los conceptos nada menos que de 663.000.000 de pesetas. Pretender que, tras la adjudicación acaso afrontada con información privilegiada de la realidad extraregistral, se debe extinguir por consolidación de derechos, una hipoteca cuya acción real debe considerarse ex artículo 231 del Reglamento Hipotecario, viva para obtener tanto cuanto hubiese percibido su preferente titular mediante la acción personal ejercitada a través del juicio anunciado por la anotación E (y que fue, en definitiva, nada por cuanto posteriormente perdió el dominio de la finca

adjudicada), significaría coadyuvar a la obtención de un enriquecimiento torticero en la que un órgano del Estado, cual este Registro, no puede colaborar. Contra esta nota denegatoria de la cancelación solicitada por las razones expuestas —la segunda y la quinta insubsanables o insuperables— cabe recurso gubernativo por ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad, durante el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, todo ello de acuerdo con los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Castellón, 2 de noviembre de 1995. El Registrador». Firma ilegible.

### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Paula García Vives, en representación de «Castalia Tile, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra los defectos 2.º y 5.º de la anterior calificación, y alegó: Que la pretensión cancelatoria se funda en la concurrencia de la confusión de derechos como causa extintiva de la hipoteca, amén del agotamiento del procedimiento ejecutivo instado por Bancaja para la realización de su crédito. La confusión de derechos se produjo cuando la referida entidad bancaria, acreedora mercantil de «Manuel Soler Gómez y Cía., Sociedad Limitada», titular de un gravamen hipotecario sobre la finca 35.899, perteneciente a la deudora, devino propietaria de dicha finca, en base a un embargo letra E sobre la misma, al serle adjudicada por auto 2 de septiembre de 1993 con el que se puso fin al juicio ejecutivo instado por Bancaja para hacerse pago de su crédito. Que reunidas en una misma persona la propiedad y el gravamen hipotecario, se produjo automáticamente la extinción de la hipoteca en un ordenamiento como el español en el que se no se admite la hipoteca de propietario, y ello a pesar de que la transferencia y consiguiente adquisición del dominio por Bancaja no haya tenido acceso al Registro por su propia voluntad. I. En cuanto al primer defecto recurrido (número 2 de la nota de calificación). Que para soslayar este defecto es ineludible: 1. Demostrar que la presunción del artículo 38.I de la Ley Hipotecaria admite prueba en contrario. Que cabe considerar la presunción del primer inciso del artículo 38 de la Ley Hipotecaria como una presunción de carácter «iuris tantum», y así resulta poniendo en relación dicho artículo con los artículos 1.III de la misma Ley y 1.251 del Código Civil, y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 12 de marzo de 1991, 2 de febrero, 21 de junio, 20 de octubre y 4 de noviembre de 1994) y Resolución de 5 de junio de 1991. Que admitida la teoría del título y el modo y el carácter no constitutivo o declarativo de la inscripción del dominio en el Registro, cabe que la propiedad se adquiera al margen y con independencia del Registro y que dicha adquisición no conste en los libros registrales; cabe la posibilidad de que lo publicado por el Registro no se ajuste a la realidad y, por tanto, que la titularidad dominical no coincida con la registral y, de ahí, que lógica y necesariamente deba admitirse la prueba en contra de las presunciones registrales. En este sentido hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993 y la Resolución de 5 de junio de 1991. 2. Dominio de Bancaja sobre la finca número 35.899. Que una vez admitida la adquisición del dominio en la realidad extraregistrarial a través del título y del modo, incluso en contra de lo publicado en el Registro (artículo 36 de la Ley Hipotecaria), Bancaja, siguiendo este modo derivativo de adquisición, adquirió y ostentó el dominio sobre la finca número 35.899, desde el 2 de septiembre de 1993, fecha del auto de adjudicación recaído en los autos de juicio ejecutivo número 191/1990, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Castellón, hasta el 19 de diciembre de 1994, en que el auto del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valencia, por venta judicial forzosa, el dominio de la misma fue a favor de «Castalia, Sociedad Anónima», como cesionaria del remate. Que en apoyo de lo expuesto se citan las Resoluciones de 15 de febrero de 1992, 23 de noviembre de 1983 y 28 de octubre de 1993, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 1992. 3. Acceso al Registro de los documentos no inscritos por virtud del artículo 314 de la Ley Hipotecaria. Que debe rechazarse la inadmisión del testimonio del auto de 2 de septiembre de 1993, propugnada por el artículo 313 de la Ley Hipotecaria, porque su presentación se efectuó por esta parte, al objeto de ejercer la acción de rectificación del Registro del apartado b) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, con fines cancelatorios de la inscripción de una hipoteca extinguida por confusión de derechos en la vida jurídica extrajudicial, cayendo así dentro de la excepción que a la regla general se prevé en el artículo 314 de la Ley Hipotecaria. Que decretar la inadmisión del citado documento vulneraría la equidad entendida como justicia aplicada al caso concreto y menoscabaría uno de los fines primordiales del Registro de la Propiedad como institución: Proteger las titularidades registrales como medio tendente a facilitar el crédito territorial. Que tomando en consideración que en casos como el presente va en juego la fe pública, eje en torno al cual

gira nuestro sistema hipotecario y teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes al mismo; esto es, que la falta de toma de razón del documento judicial es atribuible al dolo o negligencia de Bancaja, debe admitirse a efectos cancelatorios el testimonio de auto de 2 de septiembre de 1993, y ello a pesar de no presentarse con fines de inscripción. II. Que en cuanto a los apartados a) y b) del punto 5.º de la nota de calificación, siguiendo a los tratadistas, se señala que la hipoteca es accesoria en el sentido de que no es abstracta, sino causal, siendo la causa que dota de sentido la función de garantizar la obligación principal. Por este motivo, cuando se extinga la obligación garantizada, se extinguirá la obligación accesoria, pero esta última extinción no implica a la de la obligación principal. La conclusión que debe extraerse es que es posible la extinción del derecho real de hipoteca y la subsistencia de la obligación en la parte no cobrada por la ejecución de la hipoteca, parte para cuyo reintegro puede ejercitar el acreedor la acción personal. Que los tratadistas citan como causas extintivas del derecho real de hipoteca, entre otras, la confusión de derechos. Que la confusión generada por el señor Registrador a través de su nota, deriva de la calificación que hace de la causa de extinción alegada por esta parte como base de la pretensión cancelatoria. Que la referencia a los artículos 1.156 y 1.192 del Código Civil no puede interpretarse como una referencia a la confusión de derechos como causa extinguida indirecta. Que la hipoteca de propietario no se admite como derecho tal como dicen las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990 y 22 de marzo de 1998. Que para que se dé la confusión de derechos alegada no es necesario que en Bancaja concorra la cualidad de deudor de la obligación garantizada, porque dicha confusión se da entre la propiedad y la hipoteca y afecta a ésta y no a la obligación que garantiza, y por esta misma razón no es necesario que la deuda haya sido completamente pagada. En conclusión, al producirse la confusión entre hipoteca y propiedad, la extinción de aquélla se produce independientemente de la obligación principal, no como consecuencia de la accesoriedad. III. Que el término «consolidación» empleado por el Registrador en sustitución de «confusión» para designar el fenómeno por el que confluyen en una misma persona la titularidad del dominio y de la hipoteca que grava el mismo es improcedente. En primer lugar, porque el término «confusión» es el empleado comúnmente en dichos casos y por la generalidad de la doctrina y por el legislador (artículo 190 del Reglamento Hipotecario), y en segundo lugar, porque el vocablo «consolidación», en el ámbito jurídico, se emplea para referirse al hecho por el cual se reintegran al núcleo del dominio las facultades de aprovechamiento y disfrute que le caracterizan y, por consiguiente, sólo se emplea referido a actos extintivos de derechos a través de los cuales se confieren dichas facultades de aprovechamiento a una persona que no es titular del dominio (por ejemplo, artículo 42 del vigente Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). IV. Sobre los efectos de la confusión de derechos. Que el señor Registrador aduce que la confusión no tiene por efecto la extinción de la hipoteca, sino su alentamiento, reviviendo cuando «vuelven a disociarse las titularidades coyunturalmente fundidas». Que para tal afirmación se basa en el artículo 231 del Reglamento Hipotecario. La tesis del Registrador es difícilmente sostenible. a) El citado artículo está pensado para los casos en que se ejercite la acción hipotecaria a través del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. b) Que esta norma está pensada efectivamente para evitar el enriquecimiento injusto que produciría el admitir el adjudicatario la realidad que se derive de los autos y de la certificación de cargas, ambos en su conjunto, conforme al artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y luego encontrarse con que una de esas cargas había sido pagada por el deudor. c) Que el artículo 231 del Reglamento Hipotecario está pensado en un pago voluntario y extrajudicial de la carga o gravamen anterior o preferente al crédito del actor, pago que no va revestido de ningún efecto de publicidad para terceros licitadores intervinientes en las subastas del procedimiento instado por el actor, los cuales, al pujar por el bien ejecutado, habrán normalmente descontado de su puja el importe de la carga que el Registro les anunciaba vigente. d) Que el párrafo segundo del citado artículo 231 pone de manifiesto la inaplicabilidad del mismo al caso que nos ocupa. e) Que la finalidad del precepto con la que el señor Registrador justifica su negativa a cancelar la inscripción 5.ª de hipoteca, es evitar el enriquecimiento injusto del rematante o adjudicatario, anteponiéndose con ello dicha prevención al principio de seguridad del tráfico jurídico, permitiendo que el Registro siga publicando un derecho extinguido, muerto en el ámbito jurídico. V. Que el agotamiento o consumación del juicio ejecutivo es una causa de extinción de la hipoteca admitida por esta parte en el escrito del 20 de octubre de 1995; sin embargo, el Registrador en su nota de calificación no se pronunció sobre la concurrencia o no de dicha causa.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que conviene reiterar que la confusión de derechos es referida a la reunión, en un mismo sujeto, de la titularidad activa y pasiva de una relación obligatoria, lo que extingue la obligación. Por el contrario, la consolidación es referida a la coincidencia, en el mismo titular, como sujeto activo de dos o más derechos, uno de los cuales extingue a los demás por contener implícitas sus facultades y cumplir así de manera más amplia su razón de ser jurídica o económica, o unificando en el mismo titular con los derechos de los que éste ya era sujeto, pierde su razón de ser autónoma pasando a formar con ellos un derecho nuevo que encierra o contiene en sí la suma de las facultades englobadas en los otros derechos que se «extinguen». Que como se ve, el efecto de la consolidación no es nunca la extinción del derecho, sino la integración de sus facultades en otro más amplio que ya contiene, o la aparición de un derecho nuevo, con nombre propio que las engloba. Que es evidente, en el supuesto debatido en este recurso, que no se produce coincidencia de titularidad activa y pasiva de la obligación garantizada con la hipoteca en ninguno de los sujetos intervinientes. Que, desde luego, hay dominio de la finca a favor de Bancaja y hay titularidad de la hipoteca, pero ello no implica necesariamente la extinción automática por consolidación de la garantía; pues presupuesto ineludible de esta conclusión sería la identidad de los fundamentos jurídicos y económicos de uno y otro derecho real, que permitiera entender integradas en el patrimonio de Bancaja, por virtud del dominio adquirido, las facultades que como acreedor hipotecario tiene, las cuales quedarían subsumidas en aquél sin derivar de ello perjuicio alguno para la citada entidad, pues la extinción que se opera por consolidación no es rigurosamente tal, sino una más racional ordenación jurídica de las facultades sobre la cosa que, bajo otro «nomen iuris», permanecen intactas. Pero no es esto lo que sucede: A) Que el ejercicio de la acción personal dimanante del crédito hipotecario no proporcionó al actor la íntegra satisfacción de su crédito; no obstante, la acción personal quedó agotada con su ejercicio. Que, por otro lado, el dominio adquirido por Bancaja en la citada vía de apremio con finalidad solutoria era un dominio resoluble, amenazado si se culminaban vías de apremio en ejecutivas reflejadas en el Registro como anotaciones preferentes registralmente a la de Bancaja, lo que efectivamente llegó a suceder. B) Que del crédito garantizado con hipoteca surgen para el acreedor dos acciones: La personal y la real. La primera por razón del crédito y la real surgida de la hipoteca. Que la acción personal se ejercitó por el procedimiento ejecutivo, y no lográndose la íntegra satisfacción del crédito garantizado con la hipoteca, la función jurídica y económica de ésta seguía en plena pujanza y para nada se confundía o identificaba con la adquisición del dominio por el mismo acreedor hipotecario o en la vía de apremio ejecutivo 191/1990. Que el acreedor puede utilizar indistintamente la acción personal o la real, pero ejercitada una, y por ello extinguida sin cumplir plena y definitivamente su objetivo, conserva la otra, en este caso la real-hipotecaria. Que es obvio que mientras sea dueño de la finca no podrá ejercitar sobre ella la acción hipotecaria, pero subsiste hasta que se den las condiciones de su ejercicio, lo que en el caso analizado sucedió cuando el acreedor hipotecario, Bancaja se vio privado del dominio que adquirió en los autos 191/1990, que causaron en el Registro la anotación de embargo letra E. Que el ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado número 10 de los de Valencia, cuando culminó la vía de apremio ordenó por mandamiento la cancelación de las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo letra A, pero no ordenó la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup>, preferente registralmente a la anotación de embargo letra A. Que el Registrador que informa fue inducido por la adición ulterior al mandamiento cancelatorio, al error de pensar que lo que se había ejercitado en el juicio ejecutivo 191/1990, era la acción real dimanante de la hipoteca por estar anotada la suspensión de pagos del deudor, y por ello procedió a cancelar la inscripción 5.<sup>a</sup> de hipoteca en la inscripción 8.<sup>a</sup>, y, posteriormente, procedió a rectificar, al amparo de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 331 del Reglamento Hipotecario, el error padecido consistente en cancelar la inscripción 5.<sup>a</sup> de hipoteca. Que admitiendo, como pura hipótesis que se haya extinguido por confusión el derecho inscrito, el artículo 190 del Reglamento Hipotecario prevé dos posibilidades: A. Que la solución reglamentaria del primer párrafo del citado artículo, aplicado al caso que se estudia, significaría que el auto de adquisición a favor de Bancaja, dimanante de los autos del juicio ejecutivo 191/1990, se tendría que haber inscrito en el Registro, pues sería el asiento del que resultaría la extinción de la hipoteca por concurrencia de titularidades; sin embargo, esto nunca se pretendió por la parte recurrente. B. Que el párrafo 2.<sup>o</sup> del artículo referido no prescinde de la práctica del asiento del que resulte la extinción del derecho por confusión y ello a solicitud de cualquier interesado, asiento que sólo podrá

producirse mediante la presentación del testimonio del auto de adjudicación dimanante del ejecutivo 191/1990, lo que nunca se hizo por el recurrente. Así que, sustantivamente, no se produce como consecuencia de la confusión subjetiva de titularidades activas, la extinción sustantiva del derecho de hipoteca y tampoco se dan los requisitos formales registrales para que ese pretendido efecto extintivo tuviera su adecuado reflejo tabular, por medio del asiento de cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> Que la solución pretendida por el recurrente al sostener que «el agotamiento o consumación del juicio ejecutivo es una causa de extinción de la hipoteca» es inexacta si el crédito ha sido parcial y no definitivamente satisfecho, mediante el ejercicio de la acción personal. El juego de prioridades registrales resultantes de los libros, conduciría a la demolición del sistema de privilegios y preferencias credituales de los artículos 1.923 y 1.927 del Código Civil, además de la reducción de las posibilidades de actuación del acreedor hipotecario a utilizar exclusivamente la acción real hipotecaria, cuando, tras la inscripción de su hipoteca, se anotan sucesivos embargos, limitando así, por factores ajenos a su propia actividad, sus posibilidades de acción y sometiénolo a una relativa indefensión procesal contra lo prescrito en el artículo 24 de la Constitución Española.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, confirmó la nota del Registrador, fundándose en que si durante algún tiempo Bancaja fue propietaria de la finca registral y titular de un derecho de hipoteca, no puede derivarse de ello la extinción de la segunda, a riesgo de concluir que el ejercicio de la acción personal ha supuesto, sin más, la extinción de la acción hipotecaria, con lo que se llegaría a la consecuencia de que, primero, el acreedor hipotecario no tiene verdadera posibilidad de optar entre el ejercicio de una acción u otra, pues, en todo caso, quedan extinguidas las dos, y, segundo, que la preferencia que otorga la hipoteca desaparece, aunque no se haya ejercitado la acción derivada de la misma. Que el crédito garantizado con la hipoteca, y por lo mismo convertido en preferente, no se extinguió completamente en el juicio ejecutivo, pero lo que el recurrente pretende es que, subsistiendo el crédito (o por lo menos parte de él), ya no está garantizado hipotecariamente y, por tanto, ya no es preferente.

## VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 118, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; 190, 231 y 241 de su Reglamento, y 1.447 y 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) Sobre determinada finca pesa una hipoteca a favor de cierta entidad financiera; b) tras la inscripción de la hipoteca se anotan, entre otros, dos embargos, el primero a favor de un tercero y el segundo a favor del acreedor hipotecario; c) subastada la finca en el segundo de los procedimientos que determinaron las anotaciones preventivas de embargo, se adjudica al actor, es decir, al titular de la hipoteca previa, pero tal adjudicación no accede al Registro; d) subastada nuevamente la finca en el procedimiento que fue causa de la primera de las anotaciones, se adjudica a un tercero que inscribe su adquisición, procediéndose simultáneamente a cancelar las cargas posteriores a la anotación en cuestión, incluida, por tanto, la anotación preventiva de embargo que fue consecuencia de la acción ejercitada por el acreedor hipotecario; e) finalmente, ese tercero, titular registral actual, aportando testimonio del auto de adjudicación que en su día se dictó a favor del acreedor hipotecario, solicita del Registrador la cancelación de la hipoteca por entender que tal derecho real quedó extinguido por «confusión» de derechos cuando el acreedor hipotecario adquirió la propiedad de la finca, aunque su título de adquisición no accediera al Registro y en el momento de presentar la solicitud ya no sea el propietario.

Entre otros defectos que no son objeto de recurso, el Registrador aprecia los siguientes: No consta inscrito, ni se presenta ahora con esa finalidad, el testimonio del auto de adjudicación; la genuina confusión de derechos nunca se ha dado, ya que nunca ha coincidido en la actora y adjudicataria la condición de acreedora y deudora; respecto a la consolidación entre el derecho real limitado y el dominio producida extraregistralmente, no existe un precepto jurídico positivo que expresamente la proclame ni esa

confluencia de titularidades reales en un solo sujeto conduce a nada distinto de un mero «aletargamiento» del derecho real pretendidamente consolidado, el cual «revive» en toda su plenitud cuando vuelven a disociarse las titularidades coyunturalmente fundidas.

2. No ha de debatirse ahora si la confluencia en una misma persona de la propiedad de un inmueble y de la titularidad de un derecho real de hipoteca sobre él constituido produce en toda hipótesis la extinción de este último derecho (piénsese en el supuesto del heredero acreedor hipotecario de su causante, propietario del bien gravado que acepta a beneficio de inventario o del acreedor hipotecario que adquiere la finca gravada en la ejecución de un gravamen posterior al suyo existiendo otros intermedios). En cualquier caso, es lo cierto que, en función del juego del principio de legitimación registral, para que dicha consolidación pueda operar registralmente es preciso que consten simultáneamente inscritos a favor de la misma persona el dominio del inmueble gravado y el derecho real de garantía (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), lo que no ocurre en el caso debatido, en el que el inmueble en cuestión no ha estado nunca inscrito a favor del titular de la hipoteca que se pretende cancelar. Y no se alegue en contra que basta con que se acredite, aunque no se inscriba, la realidad de la adquisición operada en su día a favor de ese acreedor hipotecario, pues ni puede producir efectos registrales un negocio que ha permanecido al margen del Registro ni es razonable prescindir ahora de la inscripción de esa adquisición a favor del acreedor hipotecario cuando precisamente tal inscripción podría determinar, por el juego del principio de prioridad (cfr. artículos 17, 131, regla 17.<sup>a</sup>, y 133-2 de la Ley Hipotecaria), la cancelación de la anotación de embargo intermedia acordada en el procedimiento en el que el recurrente adquirió su dominio o la de la inscripción dominical ya practicada a su favor, con lo cual desaparecería el interés del recurrente en la consolidación pretendida.

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

Madrid, 16 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**16983** *RESOLUCIÓN de 30 de julio de 1999, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se dispone la amortización mediante canje voluntario de determinadas emisiones de Deuda del Estado durante los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 1999.*

El desarrollo de los mercados financieros y la creación de un mercado único de capitales en la Unión Europea con la introducción del euro obligan a los emisores soberanos a potenciar la profundidad y la liquidez de sus mercados domésticos de deuda pública con el fin de atraer el ahorro de los inversores. En particular, alcanzar un grado suficiente de liquidez en las referencias de Deuda del Estado es condición necesaria para que el Tesoro Público pueda competir con éxito con otros emisores en dicho mercado único, para lo cual resulta conveniente aumentar el volumen en circulación de las citadas referencias.

Los canjes constituyen una herramienta sumamente útil para la consecución de este objetivo, tal y como la experiencia reciente ha demostrado. El éxito de las subastas de canjes voluntarios celebradas en el pasado anima a repetir tal proceso con una estructura similar a la entonces diseñada.

Por ello, en uso de las facultades que concedieron al Ministro de Economía y Hacienda los números 3, 4 y 5 del artículo 104 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, delegadas en el Director general que suscribe por el número 7 de la Orden de 27 de enero de 1999,

Esta Dirección General ha resuelto:

Primero.—La Dirección General del Tesoro y Política Financiera convoca doce subastas, a celebrar los días 8, 15, 22 y 29 de septiembre; 13, 20

y 27 de octubre; 10, 17 y 24 de noviembre, y 15 y 22 de diciembre, respectivamente, para la amortización mediante canje de los valores que le sean presentados correspondientes a las emisiones de Bonos y Obligaciones del Estado que se enumeran a continuación. Los canjes tendrán carácter voluntario y se desarrollarán con arreglo a lo dispuesto en la presente Resolución.

Las emisiones que podrán presentarse en los canjes convocados serán las siguientes:

a) Para las subastas a celebrar los días 8 y 22 de septiembre, 13 y 27 de octubre, 17 de noviembre y 15 de diciembre de 1999:

Emisiones con opción al canje	Referencia
Obligaciones del Estado al 11,30 por 100, vencimiento 15-1-2002 .....	ES0000011355-5
Bonos del Estado al 7,90 por 100, vencimiento 28-2-2002 .....	ES0000011603-5
Obligaciones del Estado al 10,30 por 100, vencimiento 15-6-2002 .....	ES0000011371-5
Obligaciones del Estado al 10,90 por 100, vencimiento 30-8-2003 .....	ES0000011413-5
Obligaciones del Estado al 10,50 por 100, vencimiento 30-10-2003 .....	ES0000011421-5

b) Para las subastas a celebrar los días 15 y 29 de septiembre, 20 de octubre, 10 y 24 de noviembre y 22 de diciembre de 1999:

Emisiones con opción al canje	Referencia
Obligaciones del Estado al 8,00 por 100, vencimiento 30-5-2004 .....	ES0000011488-5
Obligaciones del Estado al 10,00 por 100, vencimiento 28-2-2005 .....	ES0000011512-5
Obligaciones del Estado al 10,15 por 100, vencimiento 31-1-2006 .....	ES0000011546-5
Obligaciones del Estado al 8,80 por 100, vencimiento 30-4-2006 .....	ES0000011579-5

Segundo.—Los valores presentados a canje deberán estar libres de trabas en la fecha del mismo y no sujetos a compromiso alguno que no expire con anterioridad a dicha fecha. Si los valores presentados a canje hubieran sido vendidos en una operación simultánea, deberán encontrarse abonados en la cuenta del titular con fecha valor el día anterior al señalado para el canje.

Tercero.—Los valores solicitados en canje habrán de ser los indicados a continuación:

Fecha de la subasta de canje	Bonos segregables solicitados
8 y 22 de septiembre, 13 y 27 de octubre, 17 de noviembre y 15 de diciembre de 1999 ....	Bonos del Estado 3 por 100, vencimiento 31-1-2003.
15 y 29 de septiembre, 20 de octubre, 10 y 24 de noviembre y 22 de diciembre de 1999 ....	Bonos del Estado 3,25 por 100, vencimiento 31-1-2005.

Cuarto.—Las fechas de canje de los valores serán las que se indican en la tabla siguiente:

Fecha de la subasta	Fecha de canje de valores
8 de septiembre de 1999 .....	13 de septiembre de 1999.
15 de septiembre de 1999 .....	20 de septiembre de 1999.
22 de septiembre de 1999 .....	27 de septiembre de 1999.
29 de septiembre de 1999 .....	4 de octubre de 1999.
13 de octubre de 1999 .....	18 de octubre de 1999.
20 de octubre de 1999 .....	25 de octubre de 1999.