

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. EN CONCORDANCIA CON EL PRINCIPIO BÁSICO DE ROGACIÓN, SE REQUIERE UNA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD QUE PONGA EN MARCHA EL MECANISMO REGISTRAL PARA EFECTUAR AQUÉLLA.

Resolución de 19 de noviembre de 1947. ("B. O." de 7 de junio de 1948.)

Mediante escritura autorizada por el Notario de San Sebastián D. Luis Barrueta, una señora vendió a otras dos, representadas por un mandatario, dos fincas rústicas sitas en término de dicha ciudad. En tal escritura, después de consignar que los inmuebles vendidos estaban sujetos a una hipoteca para garantizar a las compradoras la devolución de un préstamo de 39.000 pesetas de capital, intereses anuales al 5 por 100 y 4.000 pesetas para costas y gastos, se hizo constar la entrega a la vendedora de 11.000 pesetas como parte del precio, cuyo total era de 50.000 pesetas, y en cuanto a las restantes pesetas 39.000, se estipuló que por ser iguales al principal asegurado hipotecariamente y por reunirse en las compradoras los conceptos de acreedoras y de dueñas de las fincas gravadas con la hipoteca, "ésta se cancelará en el Registro de la Propiedad".

Presenada en el de San Sebastián, fué inscrita en cuanto a la compraventa, denegándose la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos, por no haber manifestado las acreedoras expresamente su voluntad de cancelarla y porque el documento no tiene nota de la Oficina liquidadora de si está exento o no por dicho concepto.

Para el caso de que la precedente nota implicase insuficiencia del

Poder de las compradoras a su mandatario, del que en la escritura calificada se había transcrito la cláusula atinente a "vender y comprar toda clase de bienes", el Notario Sr. Barrueta expidió copia parcial de la de Mandato, en la que aparece facultado el citado mandatario para "cancelar, extinguir y renunciar hipotecas", presentándola en el Registro en unión del documento calificado, extendiéndose al pie del mismo nota denegatoria redactada en iguales términos que la anterior.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante en súplica de que se declare la escritura extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales, alegando su personalidad para impugnar el primer defecto, pero no para combatir el segundo, por referirse a una formalidad posterior al otorgamiento de aquélla, la Dirección, con revocación del auto presidencial, que estimó bien calificado el documento por el Registrador, ha declarado que la repetida escritura no adolece del único defecto impugnado, en méritos de la doctrina siguiente:

Que, respecto al primer defecto, como el Notario autorizante de la escritura sostiene en el escrito inicial del recurso, en virtud de la frase arriba transcrita "ésta—la hipoteca—se cancelará en el Registro de la Propiedad".

"El apoderado de las acreedoras que suscribe el documento ha manifestado bien expresamente su voluntad de que la cancelación se realice y está conforme con ella, y, por consiguiente, es inadmisibles obligar a las mandantes como requieren las notas impugnadas, a ratificar la voluntad de cancelar terminantemente expuesta en nombre de ambas por su apoderado, que estaba plenamente facultado al efecto.

Que la petición de cancelación, en los casos de extinción de obligaciones por confusión de derechos, la establecen los artículos 190 y 210 del Reglamento Hipotecario vigente, no sólo cuando se trate de títulos extrajudiciales, sino también para los casos en que el anotante o un tercero adquiera un inmueble sobre el cual se haya constituido la anotación de un derecho en términos que éste quede extinguido legalmente, con lo cual se ha prescindido del mandamiento cancelatorio, en muchas ocasiones imposible o muy difícil de obtener por deficiencias de los archivos, se ahorran gastos y dilaciones a los interesados y se evita que figuren como cargas de los inmuebles anotaciones de derechos inexistentes, con perjuicio para el crédito territorial.

Que con la petición de cancelación no se desconocen ni se niegan los efectos civiles extintivos de la confusión de derechos, sino que, en concordancia con el principio básico de rogación, se requiere una manifestación de voluntad que ponga en marcha el mecanismo registral, del mismo modo que para los casos de cancelación por extinción de derechos inscritos determinaba el artículo 149 del precedente Reglamento Hipotecario y preceptúa el 173 del vigente desarrollando el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, en el cual se detallan los casos en que la cancelación total de inscripciones o anotaciones preventivas "podrá pedirse o deberá ordenarse".

Respecto al segundo defecto, consistente en que no se debe practicar la cancelación hasta que la calificación hecha por la Oficina liquidadora de Derechos reales se amplíe a la extinción del derecho por confusión, que lo acordado en el auto apelado, en cuya parte dispositiva se ordena la observancia de lo exigido por el Registrador, está en abierta oposición con lo que disponen los artículos 34 de la Ley del citado impuesto y 186 de su Reglamento, y con lo reiteradamente declarado por este Centro directivo, según lo cual, los Registradores no pueden negarse a efectuar las operaciones solicitadas aunque crean que ha incurrido en errores u omisiones la calificación fiscal, sin perjuicio de que los pongan en conocimiento de los respectivos Delegados de Hacienda, para que, si existieren, sean subsanados; y que, además, el auto apelado adolece de falta de congruencia, con infracción de lo prevenido en los artículos 118 del vigente Reglamento Hipotecario y 125 del anterior, al resolver una cuestión no sometida a la decisión presidencial, toda vez que el Notario autorizante limitó el recurso gubernativo al primero de los defectos, de las notas.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad.