

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15581** *Resolución de 4 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Roquetas de Mar n.º 1 a practicar una cancelación de hipoteca, por razón de faltar la expresión de la causa.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio García Vila, notario de Barcelona, contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Roquetas de Mar número 1, doña Marta Amat Garrido, a practicar una cancelación de hipoteca, por razón de faltar la expresión de la causa.

**Hechos****I**

El día 5 de septiembre de 2016, con el número 1.355 de protocolo, el notario de Barcelona, don José Antonio García Vila autorizó una escritura, subsanada por diligencias de fechas 23 de enero y 30 de agosto de 2017, por la que la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», como sucesora de «Catalunya Bank, S.A.», canceló la hipoteca constituida a su favor sobre la finca registral número 52.492 del término municipal de Roquetas de Mar.

**II**

Dicha escritura fue presentada telemáticamente, por segunda vez, en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1 el día 31 de agosto de 2017 bajo el asiento 216 del Diario 105, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar nº 1 Marta Amat Garrido, Registradora de la Propiedad de Roquetas de Mar Nº 2, en sustitución accidental del de Roquetas de Mar Nº 1, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. A) Hechos: 1.–Título que se califica: Escritura otorgada el 05/09/2016 ante el Notario de Barcelona Don José Antonio García Vila, número 1355/2016, presentada de forma telemática el 31/08/2017 bajo el asiento 216 del Diario 105. 2.–En la escritura referida se instrumenta la cancelación de la hipoteca a favor de «Catalunya Banc SA», sobre la finca 52492 de Roquetas de Mar, en garantía de la devolución de un crédito por importe de ciento doce mil euros, supeditando tal cancelación a la condición suspensiva de vender la finca en un plazo máximo de tres meses y por un precio de sesenta y ocho mil quinientos euros, así como la acreditación de los medios de pago, otorgando dicha escritura la entidad sucesora «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.», como deriva de la diligencia de subsanación de 23 de enero de 2017. 3.–En la diligencia complementaria de fecha 12 de septiembre de 2016, el Notario hace constar los datos de la venta, el importe del precio y los medios de pago del mismo, dando así por cumplida tal condición suspensiva. 4.–Ni en la escritura ni en la diligencia, se dice si el importe total del crédito ha sido satisfecho y por tanto si se da carta de pago, o si, el importe del precio de la venta ha sido para abonar parte del crédito, condonándose la diferencia. 5.–Tal documento fue calificado negativamente por faltar la causa que produce la cancelación de la hipoteca, motivo que recoge la anterior nota de calificación de este Registro. Solicitada la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19-bis de la ley Hipotecaria, el Registrador de la Propiedad de Vera, al que correspondió por turno, confirmó la calificación. 6.–Se presenta de nuevo la escritura junto con una diligencia de rectificación, de 30 de agosto de 2017, en la que se sustituye el contenido de la cláusula

Primera «Cancelación de Hipoteca y Condición Suspensiva», en la que se señala que, «de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cancela la hipoteca..., única y exclusivamente en cuanto dicha hipoteca afecta a la finca..., a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca...». 7.–No es aplicable en este caso el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, porque si bien es cierto que permite cancelar inscripciones hechas en virtud de escritura pública mediante otra escritura pública en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción, en un sistema civil causalista como el nuestro, es necesario para ello la expresión de la causa -artículo 1274 del Código Civil, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2005-. Tampoco sería aplicable el párrafo 5º de dicho artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que establece la cancelación por caducidad de condiciones resolutorias e hipotecas, ya que no solo no ha transcurrido el plazo de prescripción de las acciones derivadas de la garantía contados desde que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad -20 años para las hipotecas-, sino que el préstamo hipotecario está vigente, siendo su fecha de vencimiento según el Registro el 16 de diciembre de 2020». B) Fundamentos de Derecho: El artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria especifica que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Según el artículo 193, número 2ª del Reglamento Hipotecario, la inscripción de cancelación deberá contener entre otras circunstancias, la causa o razón de la cancelación. El artículo 1261 del Código Civil, exige para la perfección de los contratos, el consentimiento de los contratantes, y como un requisito esencial para la validez de los contratos, la causa de la obligación que se establezca. Y al respecto, se recoge en el artículo 1.274 del mismo texto legal, que en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte, en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor. Además, en el 1275 siguiente, se expresa que los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Las diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se mencionan en la calificación sustitutoria, de las que, como bien se indica en dicha nota, se desprende que no hay base suficiente en la escritura para considerar que la causa de la cancelación es la renuncia abdicativa por no expresarse el Banco en sentido alguno que permita apreciar renuncia, como ocurría en los supuestos contemplados en tales Resoluciones. Acuerdo suspender nuevamente la inscripción de la cancelación instrumentada en la escritura reseñada en el hecho 1º, por cuanto lo expresado en la diligencia última de rectificación para subsanar el defecto a que se refiere la nota de calificación anterior, no determina causa alguna al no poderse identificar si ésta es onerosa o gratuita o contiene ambas causas por haberse satisfecho parte del préstamo y condonado la otra parte. Este defecto se considera subsanable. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado, pudiendo el interesado o funcionario autorizante durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de la prórroga -art. 323 L.H.–, solicitar la anotación prevista en al art. 42.9 L.H. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Roquetas de Mar, trece de septiembre del año dos mil diecisiete La registradora».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio García Vila, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2017 en los siguientes términos: «Expone.–I.–Con fecha 5 de septiembre de 2016 autoricé, con el número 1355 de protocolo, una escritura en la cual Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (como resulta de

una diligencia subsanatoria posterior), a través de apoderado con facultades suficientes, cancelaba la hipoteca constituida en garantía de un préstamo formalizado en escritura autorizada por el Notario de Almería don Juan Pérez de la Blanca Fernández el 26 de febrero de 2002; la hipoteca se había constituido sobre la finca registral número 52492 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1. II.—Dicha escritura fue calificada negativamente por la señora Registradora de la Propiedad del Registro nº 1 de Roquetas de Mar; se pidió calificación sustitutiva y el Registrador al que le correspondió confirmó la calificación. El Notario que suscribe autorizó una diligencia subsanatoria posterior en cuya virtud se indicaba que la redacción correcta de la cláusula de cancelación debía ser la siguiente: «la compareciente con objeto de facilitar el tráfico jurídico normal de la finca, y de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cancela la hipoteca constituida a favor de 'Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.', en la escritura antes referenciada en el exponendo I), única y exclusivamente en cuando dicha hipoteca afecta a la finca que se ha descrito en el exponendo I), a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, consintiendo la práctica del oportuno asiento en el Registro de la Propiedad...». De dicha diligencia se envió testimonio telemático al Registro de la Propiedad, y fue nuevamente calificado negativamente por la señora Registradora con fecha 13 de septiembre de 2017. El argumento aducido, en los fundamentos de Derecho de la calificación denegatoria es que: Según el artículo 193, número 2º del Reglamento Hipotecario, la inscripción de cancelación deberá contener entre otras circunstancias, la causa o razón de la cancelación. Continúa la nota citando los artículos 1261, 1274 y 1275 del Código Civil, y acordaba suspender la inscripción de la cancelación instrumentada en la escritura indicada por el defecto subsanable de que se desprende que no hay base suficiente para considerar que la causa de la cancelación es la renuncia abdicativa por no expresarse el Banco en sentido alguno que permita apreciar renuncia, «como ocurría en los supuestos contemplados en tales Resoluciones»; con esta expresión la señora Registradora se remite a las resoluciones citadas por el señor Registrador que emitió la calificación sustitutoria y que son las resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre de 2000, 24 de septiembre de 2005 y 26 de septiembre de 2005 (...) V.—Fundamentos de derecho. 1.—El artículo 9.3 de la Constitución española establece que «la Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos». Recoge así, entre los principios que son propios del Estado de Derecho, el principio de seguridad jurídica. Como es obvio, dentro de los límites de este recurso (y quizás también por lo limitado de la capacidad del recurrente) no puede realizarse un estudio pormenorizado del principio de seguridad jurídica. Según el Diccionario de la Real Academia de la lengua, por seguridad jurídica debe entenderse la «cualidad del ordenamiento jurídico que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación». Se trata, sin embargo, de un concepto discutido. Según la Memoria de Actividades del Consejo de Estado de 1992 «la seguridad jurídica garantizada en el art. 9.3 de la CE significa que todos, tanto los poderes públicos como los ciudadanos sepan a qué atenerse, lo cual supone por un lado un conocimiento cierto de las leyes vigentes y, por otro, una cierta estabilidad de las normas y de las situaciones que en ella se definen. Esas dos circunstancias, certeza y estabilidad, deben coexistir en un estado de Derecho». Por lo tanto, y tratando de evitar confusión con otros principios constitucionales, según reiterada doctrina, recogida por el Tribunal Constitucional, el principio de seguridad jurídica tiene, al menos, dos vectores: uno dirigido al legislador, en cuanto exigencia de técnica legislativa, que permita claridad en la redacción de las Leyes (lo que afecta también al contenido, sirviendo para excluir la técnica de las «leyes ómnibus»), y otro vector dirigido a los órganos encargados de la aplicación del Derecho, en cuanto que implica una razonable predictibilidad de las decisiones tomadas en la aplicación del conjunto normativo (lo que afecta, entre otras materias, al cambio de criterio de los órganos y la especial necesidad de justificación del cambio de orientación). Es cierto que la doctrina se ha ocupado normalmente de la previsibilidad de

las sentencias, pues los Jueces y Tribunales son, con mucho, los órganos más importantes en la aplicación de la Ley. Pero este principio también afecta a los Registradores de la Propiedad, ya que su carácter de órgano de aplicación del Derecho, a través de la calificación (y la consiguiente inscripción o denegación), no presenta, a mi entender, duda alguna. 2.—El Notario recurrente está completamente de acuerdo en que nuestro sistema hipotecario exige la aplicación del principio causalista, es decir, que debe expresarse la causa del negocio jurídico que da lugar a la práctica de la inscripción; centrándonos en la cancelación, no basta un mero consentimiento formal para la cancelación, como expresó, de un modo claro y contundente, la resolución de 2 de noviembre de 1992, citada por el señor Registrador de Vera, y a la que parece remitirse también la calificación de la señora Registradora de Roquetas de Mar número 1. Lamentablemente, me temo que la señora Registradora no se ha leído en su integridad tan interesante resolución. En la escritura objeto de calificación que da lugar a esta resolución, se dice que «con objeto de facilitar el tráfico jurídico normal de la parte prestataria, y de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cancela la hipoteca constituida en favor de la Caja Rural Valencia, en la escritura antes referenciada en el exponendo A), a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, consintiendo la práctica del oportuno asiento en el Registro de la Propiedad». Esta redacción es casi idéntica a la de la escritura que ha sido calificada negativamente. La resolución citada, después de estudiar con detenimiento el sistema causal español en materia de cancelaciones, entra a estudiar la redacción empleada y concluye diciendo que «en la escritura no se da un mero consentimiento abstracto para cancelar, sino que en ella, y en nombre del acreedor hipotecario, se dispone unilateralmente que la finca quede liberada de ‘toda responsabilidad derivada de la hipoteca’. Hay que interpretar que estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca; es decir, ante una renuncia de derechos, acto que, por sí, tiene eficacia sustantiva suficiente, conforme al art. 6-2 del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación», por lo que desestima el recurso del señor Registrador contra el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia que había admitido el recurso interpuesto y ordenado que se practicara la cancelación. El supuesto de la resolución de 27 de septiembre de 1999 es, también, una escritura en la que se indica que «cancela la hipoteca constituida sobre la descrita finca a la que deja libre de todas las responsabilidades a que se hallaba afecta a consecuencia del indicado préstamo, consintiendo que en el Registro de la Propiedad se haga constar esta cancelación mediante la inscripción correspondiente». El fundamento 6 de la resolución es copia casi literal del de la resolución antes citada, por lo que al mismo me remito. El problema planteado por la resolución de 2 de diciembre de 2000 es ligeramente diferente, pues se refería, en sentido estricto, a si era necesario que el poder en virtud del cual actuaba un apoderado de una entidad financiera expresara la causa por virtud de la cual podía otorgar escritura de cancelación (dando carta de pago) o bastaba que en el poder hubiera una autorización genérica para cancelar. En lo que ahora nos interesa (la resolución admite el recurso), se indica que «Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 1992), el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública una sentencia firme o el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción, no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista. Ahora bien, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho al cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral del mismo por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación conforme a los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria. Renunciado indubitadamente el derecho real de hipoteca es intrascendente, a la hora de su reflejo

registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas, se haya extinguido o subsista, sean con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones inter partes.». El contenido de la Resolución de 26 de septiembre de 2005 es mucho más complejo, ya que hace referencia (entre otras cosas) a la vinculación por el Registrador a la doctrina emanada de la Dirección General, a la naturaleza del informe y, por lo que ahora nos interesa, al consentimiento cancelatorio. Por lo que hace a este extremo, que es el que nos interesa, el fundamento 6 reitera lo dicho ya anteriormente al decir que «Por lo que atañe al segundo de los defectos invocados en la calificación, y atendidas las circunstancias del presente caso (vid. la reseña que de las mismas se hace en el apartado I de 'Hechos' de esta resolución), la cuestión planteada debe resolverse conforme a la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999 y 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000), según la cual, si ciertamente no puede aceptarse que para la cancelación baste el mero consentimiento del titular registral, es igualmente cierto que si en la escritura se dispone unilateralmente por el acreedor hipotecario que la finca quede liberada de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca, es decir ante una renuncia de derechos, acto que por sí tiene eficacia sustantiva suficiente, conforme al artículo 6.2 del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria. Por lo demás, renunciado indubitadamente el derecho real de hipoteca resulta intranscendente, a la hora de reflejar en los asientos del Registro la cancelación de aquél, las disposiciones que la escritura contenga sobre las vicisitudes del crédito antes garantizado, las cuales, extinguido el gravamen, quedan limitadas al ámbito obligacional de las relaciones 'inter partes'». Como vemos, sigue literalmente en este punto, la resolución de 2000 citada, o la de 24 de septiembre de 2005 (si bien en ésta es el fundamento primero de Derecho). Nos encontramos pues, con que la cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por el Centro Directivo, como se pone de manifiesto a la vista de las Resoluciones antes citadas. Como han indicado las resoluciones de 2005 citadas, «Desde este punto de vista, bastaría que se demostrara la identidad de supuesto entre el problema jurídico planteado por el funcionario calificador y las previas resoluciones de esta Dirección General para que por aplicación de lo dispuesto en el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria este Centro Directivo revocara la nota de calificación si contradice la doctrina contenida en Resoluciones de este Centro cuando ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas». Aunque no comparto en su integridad los argumentos de las resoluciones de 2005 citadas, no puedo dejar de señalar como la Dirección General hizo un esfuerzo por aplicar al procedimiento hipotecario el principio de seguridad jurídica. Conozco el destino en vía judicial de las resoluciones indicadas, pero esto sólo afecta a cuestiones distintas de la que es objeto de este recurso, ya que nos llevaría a plantear el juego de la independencia judicial y la independencia del Registrador a la hora de dictar sentencia, y la cobertura constitucional de la primera y legal de la segunda y si esta diferente cobertura es muestra de un alcance diferente de la independencia o es que se trata de un mismo término con sentido completamente distinto, y la relación de ambas independencias con el principio de seguridad jurídica. En lo que ahora nos interesa, la escritura objeto de calificación contiene una redacción idéntica a la que motivó las dos resoluciones primeramente citadas y el principio de seguridad jurídica exige que se aplique la misma solución. Y ello más todavía en un caso en que la Registradora (...) cita precisamente estas resoluciones como fundamento de su calificación. Su propia cita demuestra su error conceptual. Dándose el mismo supuesto de hecho, la resolución final debe ser la misma, que es lo que el principio de seguridad jurídica exige. 3.—(...) quizás valga la pena resaltar algo que las resoluciones citadas no han tenido en cuenta: que no es que haya que presumir una voluntad extintiva o una renuncia abdicativa cuando se «libera» una finca de hipoteca o de responsabilidad hipotecaria. Es que «liberar» es también una forma de expresar la extinción del derecho real de hipoteca.

Esta terminología no es, en absoluto, extraña a nuestro sistema hipotecario. Así el art. 124-2 de la LH de 1861 decía que «Si la parte de crédito pagada se pudiese aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas (se refiere al caso de división de la hipoteca entre varias fincas), por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre». Es la voluntad del deudor la que determina la finca que queda libre de hipoteca, por extinguirse el gravamen (en este caso por pago de la parte de deuda que garantiza). Y el art. 125 de la misma Ley decía que «cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una por ocurrir el caso previsto en el art. 123, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho». Puede resultar extraña esta cita, pero es que el principio que contienen es el que llega al Código Civil vigente. Así el art. 1860 dice que «La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor (este párrafo es el trasunto del art. 122 LH). No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo. Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos. Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantiza solamente una porción determinada del crédito (que es el supuesto de hecho del art. 124). El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extinga la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.». Es fácil observar que para nuestro legislador los términos «liberación» y «extinción» de la hipoteca son absolutamente sinónimos. Esta redacción se mantiene, casi inalterada pese al paso del tiempo, en la actual Ley Hipotecaria, como nos muestran los siguientes artículos. Artículo 122. La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos. Artículo 123. Si una finca hipotecada se dividiera en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez. Artículo 124. Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiese aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre. Artículo 125. Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo ciento veintitrés, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho. Pero es que la Ley de 1861 dedica su título XIII a «De la liberación de las hipotecas legales y otros gravámenes distintos», en donde «liberar» es declarar extinguido un derecho real de hipoteca por no llevarlo al Registro que la Ley crea. Pero interesa destacar ahora que «liberar» es «extinguir» un derecho real que, antes de la Ley, existía y perjudicaba a tercero, si bien como carga oculta (y esto es precisamente lo que la Ley trata de impedir). Y para ello se llega a crear un expediente de liberación de gravámenes (arts. 365 y siguientes de la Ley) que tiene una función distinta del expediente de liberación creado por la Ley de 1944. Acerca de la diferente función, basta remitirnos a S. F. En este expediente, los que a la publicación de la ley tuvieran gravados sus bienes con alguna hipoteca legal podrían liberar el bien pidiendo al juez que señalare un término para solicitar la constitución de una hipoteca especial en sustitución de la general, «bajo apercibimiento de que no haciéndolo dentro del plazo» que el juez señalara, se tuviera por

«extinguida» la «carga o hipoteca» en cuanto al tercero que después adquiriera el dominio o derecho real sobre «cualquiera de los bienes tácitamente gravados y que se liberen». Si el acreedor no comparecía en plazo, el juez (art.379) debía declarar libres de toda hipoteca tácita o gravamen no inscrito los bienes cuya liberación se hubiera solicitado. A la «providencia de liberación» se refería expresamente el art. 380. En lo que ahora nos interesa, debía contener la manifestación de «quedar libres de toda carga no inscrita e hipoteca legal los bienes liberados». No creo que interese ahora una excursión histórica más amplia sobre el expediente tanto en la Ley de 1861 y 1869 como en los respectivos reglamentos. Pero creo que la exposición sucinta hecha antes nos demuestra, sin lugar a dudas, que la liberación es la extinción de un derecho real. Si presto consentimiento a la liberación de la hipoteca o de la responsabilidad hipotecaria estoy extinguiendo la hipoteca. Y esta voluntad extintiva no es meramente presunta. Es expresa, si bien utilizando una terminología que no es tan del siglo XIX, como lo demuestra que siga tanto en el Código como en la Ley Hipotecaria vigente. Y esta voluntad de extinguir es precisamente la causa jurídica que consta en el título formal que se presenta en el Registro y que justifica e impone al Registrador, a mi juicio, la operación registral de cancelación».

## IV

Mediante escrito, de fecha 9 de octubre de 2017, la registradora de la Propiedad decidió mantener la calificación respecto del defecto expresado, por lo que, con su informe, elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 6, 1156, 1261, 1274, 1275, 1857, 1860 y 1861 del Código Civil; 2.2.º, 79, 82, 120 a 125 y 327 de la Ley Hipotecaria; 7 y 193 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre de 2017.

1. En este expediente debe decidirse si puede o no practicarse la cancelación de una hipoteca concurriendo las circunstancias siguientes: a) en la escritura calificada, de fecha 5 de septiembre de 2016, se cancela una hipoteca constituida en garantía de la devolución de un crédito por importe de 112.000 euros, supeditando tal cancelación a la condición suspensiva de vender la finca en un plazo máximo de tres meses y por un precio de 68.500 euros, así como la acreditación de los medios de pago; b) en la diligencia complementaria, de fecha 12 de septiembre de 2016, se hacen constar los datos de la venta, el importe del precio y los medios de pago del mismo, dando así por cumplida tal condición suspensiva, y c) en la diligencia subsanatoria de fecha 30 de agosto de 2017, se sustituye el contenido de la cláusula primera «cancelación de hipoteca y condición suspensiva», en la que tras la modificación se señala que, «en cuanto a la cuenta corriente de crédito garantizada con la hipoteca causante de la inscripción 2ª, ampliada por la 3ª y modificada por la 5ª, la compareciente, con objeto de facilitar el tráfico jurídico normal de la finca, y de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cancela la hipoteca constituida a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.», en la escritura antes referenciada en el exponendo I), única y exclusivamente en cuando dicha hipoteca afecta a la finca que se ha descrito en el exponendo I) [la registral 52.492], a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, consintiendo la práctica del oportuno asiento en el Registro de la Propiedad [sigue la misma condición suspensiva antes señalada]».

La registradora calificante suspende la práctica de la cancelación solicitada porque, a su juicio, falta la expresión de la causa por la que se extingue la totalidad de la responsabilidad hipotecaria de la finca, ya que ni en la escritura ni en las diligencias, se dice si el importe total del crédito ha sido satisfecho y por tanto si se da carta de pago, o

si, el importe del precio de la venta ha sido para abonar parte del crédito, condonándose la diferencia.

El notario recurrente señala que en la escritura, tras la subsanación, se encuentra perfectamente causalizado el acto que da lugar a la cancelación, que se trata de una renuncia abdicativa del titular registral al derecho real de hipoteca que grava una de las fincas dadas en garantía, porque el acreedor dispone unilateralmente que la finca quede liberada de «toda responsabilidad derivada de la hipoteca» y esa liberación de la hipoteca no es otra cosa que la extinción de la garantía: los términos «liberación» y «extinción» de la hipoteca son absolutamente sinónimos. En definitiva, reconociendo que el sistema registral español es causalista, el notario entiende que, en este supuesto, el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento formal para cancelar el asiento registral, sino que dispone unilateralmente del derecho real de hipoteca del que es titular.

2. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre de 2017), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

Ahora bien, como expresan unánimemente las Resoluciones citadas en el párrafo anterior, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

3. En el presente supuesto, para determinar si la cancelación de la hipoteca se encuentra causalizada, debe atenderse a lo que resulta de todas las circunstancias concurrentes y, en especial, de una correcta interpretación de todas las cláusulas de la escritura calificada y del contenido de las sucesivas diligencias de complemento y subsanación incorporadas, la última al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, un año después del otorgamiento inicial, lo cual dista de ser claro.

Así, tal como ha quedado redactada la cláusula primera de la escritura tras la referida diligencia subsanatoria, la cancelación de la hipoteca se consiente «con objeto de facilitar el tráfico jurídico normal de la finca», pero a continuación se «condiciona suspensivamente la cancelación» a la venta de la finca en un plazo y por un precio determinado, debiendo acreditarse, además, los medios de pago de la venta; lo que no se aviene bien con un normal tráfico jurídico. Tampoco se entiende muy bien en qué favorece la cancelación la acreditación de los medios de pago, salvo que los mismos deberían hacerse directamente por el comprador a favor del banco acreedor por la cantidad previamente acordada como liberatoria, pero ni ello se expresa en la escritura de cancelación objeto de este recurso, ni ese destino del medio de pago al acreedor se explicita en la diligencia complementaria acreditativa de la venta.



A este respecto debe indicarse que en la cláusula segunda de la escritura de cancelación se establece un procedimiento de notificación notarial: del notario autorizante de la cancelación al notario que va a otorgar la escritura de compraventa acerca del contenido de dicha escritura de cancelación, y del notario autorizante de la escritura de compraventa al notario que autorizó la cancelación para poder extender la diligencia acreditativa del cumplimiento de la condición suspensiva. En la expresada diligencia de complemento se indica, sin manifestación alguna de la partes y sin que constare, como se ha visto, en la misma, que en la escritura de cancelación se supeditaba suspensivamente a que «se acredite el medio de pago utilizado para cancelar dinerariamente el crédito garantizado con la hipoteca en la propia escritura referenciada», lo que no es lo mismo que se señala en la estipulación primera que solo habrá de medios de pago de la venta, y que tampoco se aclara en la diligencia de complemento en que se indica que el medio de pago fue un cheque bancario y la cuenta de cargo, pero no el nombre del beneficiario que, a falta de tal indicación, debe presumirse que lo fue el vendedor.

Es cierto que hubiera sido deseable una mayor claridad en la redacción de la escritura y sus diligencias, e incluso la intervención del banco acreedor en la diligencia subsanatoria; pero del conjunto de datos de que se dispone puede concluirse razonablemente que la voluntad del acreedor ha sido la de facilitar la transmisión de la finca, a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca (renuncia a la hipoteca según las doctrina de este Centro Directivo), condicionando suspensivamente el consintiendo para la práctica del oportuno asiento cancelatorio a la acreditación, por parte del prestatario, de la obtención de fondos que le permitan pagar el crédito garantizado en la cuantía previamente determinada, sin que, a estos efectos, tenga transcendencia si la diferencia de dicha cuantía con el saldo final de la cuenta deriva de una quita o de un previo pago parcial del mismo.

En definitiva, esa voluntad del acreedor de extinguir la hipoteca, en las condiciones que se establecen, es precisamente la causa jurídica que consta en el título formal que se presenta en el Registro y que justifica la operación registral de cancelación del asiento correspondiente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de diciembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.