

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13573** *Resolución de 17 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Sevilla n.º 7, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Francesc Xavier Francino i Batlle, notario de La Seu d'Urgell, contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Sevilla número 7, don Antonio Luis Sigler Lloret, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca.

#### Hechos

I

En escritura otorgada el día el 28 de diciembre de 2017 ante el notario de La Seu d'Urgell, don Francesc Xavier Francino i Batlle, con el número 1.552 de protocolo, doña C. C. P. y doña M. D. M. R., en nombre y representación de «Andorra Banc Agrícola Reig, S.A.», solicitaron la cancelación de una hipoteca sobre varias fincas en garantía de un préstamo concedido a la sociedad mercantil «Editorial Everest, S.A.» por importe de 3.000.000 de euros. La finca registral número 14.757 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 7 quedó respondiendo de 394.860 euros de capital, expresándose en la mencionada escritura que «las Sras. Comparecientes, en el concepto en que intervienen, confiesan haber recibido un cheque por importe de doscientos cuarenta mil euros (240.000€), en concepto de pago parcial del capital pendiente del préstamo concedido a la entidad «Editorial Everest, S.A.», con sus intereses y prestaciones accesorias, garantizado con las hipotecas que afectan a las fincas reseñadas, y consienten la cancelación en el Registro de la Propiedad de las hipotecas que gravan las fincas descritas, manifestando la liberación de «Red Inversiones Hispana, S.L.», en su condición de garante hipotecario, de cualesquiera responsabilidades dimanantes del préstamo referido en el expositivo primero».

II

Presentada el día 10 de mayo de 2018 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad N.º siete de Sevilla.  
Datos del Documento.  
Asiento de presentación: 74/77.  
Entrada: 1765.  
Notario: Francesc Xavier Francino Balito.  
Protocolo n.º: 1552/2017.  
Presentante: Red Inversiones Hispana, S.L.  
Documento: Cancelación de Hipoteca.  
Incidencias: Presentada el día 10/05/2018.  
Nota de calificación.

Antonio Luis Sigler Lloret, Registrador Interino del Registro de la Propiedad 7 de Sevilla, previo exornen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 16 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente resolución:

## Hechos:

1.º En virtud del documento calificado, la entidad Andorra Banc Agrícola Reig, S.A., declara haber recibido un cheque por importe de doscientos cuarenta mil euros, y solicita la liberación de la hipoteca que lo garantiza. Según Registro, la finca responde de la suma de trescientos noventa y cuatro mil ochocientos sesenta euros. No se solicita la cancelación parcial con señalamiento de las nuevas responsabilidades a que queda afecta la finca. Y sí la cancelación de la hipoteca constituida.

2.º- Así mismo, al no estar claro, si es total o parcial la cancelación, se deberá acreditar el pago o la exención o no sujeción de los impuestos establecidos en la Ley.

## Fundamentos jurídicos:

1.º El artículo 12 de la Ley Hipotecaria dispone que «Las inscripciones de hipoteca expresarán el Importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si hubiesen estipulado».

2.º El artículo 38 de la Ley Hipotecaria señala que «a todos los electos legales se presumirá que los derechos reales Inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por su asiento respectivo».

3.º El artículo 79 de la Ley Hipotecaria señala que podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones cuando se extinga también por completo el derecho inscrito.

4.º El artículo 254 de la Ley Hipotecaria que dispone «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.».

A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

## Acuerdo:

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el/los defecto/s señalado/s de carácter subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la/s falta/s permiten la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso [Art. 65 la Ley Hipotecaria].

2.º Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante del título en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha [Art. 322 Ley Hipotecaria y 58 y 59 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común].

3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente [Art. 323 Ley Hipotecaria].

Los legalmente legitimados pueden (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio Luis Sigler Lloret registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 9 [sic] a día diecisiete de Mayo del año dos mil dieciocho».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Francesc Xavier Francino i Batlle, notario de La Seu d'Urgell, interpuso recurso el día 19 de junio de 2018 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

## Expone:

I. En escritura autorizada por el infrascrito Notario, el veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete, con el número 1552 de protocolo, la entidad Andorra Banc Agrícola

Reig, S.A., representada por sus apoderados otorgó escritura de cancelación de hipoteca constituida en garantía de préstamo.

II. El préstamo, por importe de tres millones de euros (€ 3.000.000) fue concedido a la entidad «Editorial Everest, S.A.» y en garantía del mismo, la entidad «Red Inversiones Hispana, S.L.» hipotecó, como hipotecante no deudora, diversas fincas de entre las cuales fueron objeto de la escritura calificada una inscrita en el Registro número 6 de los de Madrid y la inscrita en el Registro número 7 de Sevilla, al tomo 503, libro 255, folio 99, finca 14.757.

III. A esta última finca se le asignó una responsabilidad de trescientos noventa y cuatro mil ochocientos sesenta euros (€ 394.860) de capital además de las correspondientes responsabilidades accesorias.

IV. La disposición de la escritura reza literalmente: «Las Sras. comparecientes, en el concepto en que intervienen, confiesan haber recibido un cheque por importe de doscientos cuarenta mil euros (240.000€), en concepto de pago parcial del capital pendiente del préstamo concedido a la entidad 'Editorial Everest, S.A.', con sus intereses y prestaciones accesorias, garantizado con las hipotecas que afectan a las fincas reseñadas, y consienten la cancelación en el Registro de la Propiedad de las hipotecas que gravan las fincas descritas, manifestando la liberación de 'Red Inversiones Hispana, S.L.', en su condición de garante hipotecario, de cualesquiera responsabilidades dimanantes del préstamo referido en el expositivo primero».

#### Fundamentos:

Primero. Dada la poca claridad de la calificación, no se sabe muy bien si el Sr. Registrador de la Propiedad rechazar la inscripción de la escritura por considerar que ante un pago parcial del importe de la responsabilidad hipotecaria, no cabe una cancelación total de la hipoteca o bien por considerar que la escritura no deja claro si la cancelación es total o es parcial.

Segundo. La primera de las opciones de interpretación de la calificación parece resultar del Hecho 1.º y del Fundamento Jurídico 3.º de la calificación registral.

Del hecho 1.º parece desprenderse la opinión del Registrador que frente a un pago parcial sólo cabe una cancelación parcial, cuando ello no es así puesto que la hipoteca, como cualquier otro derecho patrimonial es disponible por parte de su titular y tampoco alega el Registrador, ni procede en este caso, la alegación del carácter causal de nuestro derecho, puesto que en este caso la causa está plenamente expresada: se cancela la hipoteca porque se ha recibido un determinado importe, sea éste o no suficiente para cubrir la deuda garantizada; el acierto económico de la decisión o las circunstancias internas, económicas, de negociación, de conveniencia, de valor de mercado o de cualquier otro tipo, que han llevado al acreedor a consentir la cancelación total no obstante recibir un pago parcial, no están sujetas a calificación registral.

En la misma línea parece ir la mención del Art. 79 de la Ley Hipotecaria, que efectivamente dice que podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación total cuando se extinga por completo el derecho inscrito; este artículo establece cuándo el deudor podrá exigir y el Juez deberá ordenar la cancelación total, pero no condiciona en modo alguno la facultad del acreedor de consentir la extinción de su derecho, haya sido o no satisfecha la deuda; es un artículo dirigido al deudor, no al acreedor.

Tercero. La segunda interpretación posible acerca de cuál sea el motivo que el Registrador considera que impide la inscripción, pudiera ser considerar que la escritura no deja claro si la cancelación es total o es parcial.

Al efecto, basta con leer la escritura: «...consienten la cancelación en el Registro de la Propiedad de las hipotecas que gravan las fincas descritas, manifestando la liberación de 'Red Inversiones Hispana, S.L.', en su condición de garante hipotecario, de cualesquiera responsabilidades dimanantes del préstamo referido en el expositivo primero». In claris non fit interpretatio».

## IV

Mediante escrito, de fecha 25 de junio de 2018, el registrador informó y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe afirmaba que el día 1 de junio de 2018 se aportó, entre otros documentos, el relativo a «carta de pago (modelo 600) de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía».

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6, 1156, 1261, 1274, 1275, 1857, 1860 y 1861 del Código Civil; 2.2.º, 79 y 82 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, 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017 y 22 de enero de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no practicarse la cancelación de una hipoteca concurriendo las circunstancias siguientes: a) la hipoteca fue constituida en favor de la entidad «Andorra Banc Agrícola Reig, S.A.» sobre varias fincas en garantía de un préstamo por importe de 3.000.000 de euros, y la finca registral a la que se refiere la cancelación quedó respondiendo de un principal de 394.860 euros, y b) en la escritura de cancelación de tal hipoteca se expresa que «las Sras. Comparecientes, en el concepto en que intervienen, confiesan haber recibido un cheque por importe de doscientos cuarenta mil euros (240.000€), en concepto de pago parcial del capital pendiente del préstamo concedido a la entidad «Editorial Everest, S.A.», con sus intereses y prestaciones accesorias, garantizado con las hipotecas que afectan a las fincas reseñadas, y consienten la cancelación en el Registro de la Propiedad de las hipotecas que gravan las fincas descritas, manifestando la liberación de «Red Inversiones Hispana, S.L.», en su condición de garante hipotecario, de cualesquiera responsabilidades dimanantes del préstamo referido en el expositivo primero».

El registrador suspende la práctica de la cancelación solicitada por los siguientes motivos:

a) En virtud del documento calificado, la entidad «Andorra Banc Agrícola Reig, S.A.», declara haber recibido un cheque por importe de 240.000 euros, y solicita la liberación de la hipoteca que lo garantiza. Según Registro, la finca responde de la suma de 394.860 euros. No se solicita la cancelación parcial con señalamiento de las nuevas responsabilidades a que queda afecta la finca. Y sí la cancelación de la hipoteca constituida.

b) Así mismo, al no estar claro, si es total o parcial la cancelación, se deberá acreditar el pago o la exención o no sujeción de los impuestos establecidos en la Ley.

Es objeto de recurso el primero de ellos exclusivamente al quedar subsanado el segundo de ellos el día 1 de junio de 2018. De esta manera, debe manifestarse este Centro Directivo sobre si procede una cancelación de hipoteca en la que se manifiesta un pago parcial por parte de la acreedora, añadiendo que «consienten la cancelación en el Registro de la Propiedad de las hipotecas que gravan las fincas descritas» liberando al garante hipotecario de cualquier responsabilidad por el préstamo referido.

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.

Ciertamente, 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, 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017 y 22 de enero de 2018), 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 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».

En el presente supuesto, como resulta de las circunstancias anteriormente reseñadas y de la correcta interpretación de las cláusulas de la escritura calificada, la cancelación de la hipoteca se basa en la renuncia del acreedor al derecho real de hipoteca. Por ello, para practicar la cancelación solicitada es irrelevante lo que ocurra respecto de los créditos pendientes de pago que pierden la garantía hipotecaria.

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, 17 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.