

### 1.3. Derechos reales

## ¿Por qué es necesario otorgar un nuevo consentimiento para cancelar cuando ya se ha pagado el préstamo hipotecario?: la justificación histórica y jurisprudencial del artículo 179 RH

*Why you should give a new consent to cancel  
a paid mortgage loan?:  
historical and jurisprudential justification  
of article 179 RH*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA  
*Prof. Dra. de Derecho civil. Centro Universitario Villanueva*

**RESUMEN:** En este trabajo pretendemos aclarar el porqué del artículo 179 RH, que exige un especial consentimiento del acreedor hipotecario —que debe constar en escritura pública— para cancelar la hipoteca extinguida previo pago de la obligación que garantiza.

Si al pagarse el préstamo garantizado, se extingue de forma automática la hipoteca que lo asegura por razón de accesoriad, pues esta no puede vivir sin aquél, no se entiende que sea necesario un especial consentimiento «extra» en el acreedor para poder poner fin a la existencia registral de dicha hipoteca mediante la cancelación del asiento.

Analizamos el origen histórico y la interpretación jurisprudencial que ha hecho la DGRN de este artículo para tratar de entender su justificación y su sentido, cuando, *a priori*, debería cancelarse de forma automática el asiento de hipoteca que la recoge, al extinguirse directamente y por razón de accesoriad de dicho préstamo garantizado.

**ABSTRACT:** This paper examines why the article 179 RH, which requires special consent of the mortgagee, to cancel publicly extinguished mortgage upon payment of the obligation it secures. If by paying the secured loan, the mortgage is extinguished automatically because of its incidental nature, as the mortgage can not live without the loan, it is not clear that an «extra» special consent on the creditor is required to end the existence of such mortgage registration by cancel. We analyze the historical origin and judicial interpretation has done DGRN of this article to try to understand their justification and sense when, *a priori*, should be canceled automatically, to die directly, because of its dependence of the secured loan.

**PALABRAS CLAVE:** Cancelación. Hipoteca. Pago. Consentimiento acreedor hipotecario. Registro de la Propiedad.

**KEY WORDS:** *Cancellation. Mortgage. Payment. Mortgagee consent. Land register.*

**SUMARIO:** I. EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EXTINGUIDO POR PAGO: PLANTEAMIENTO.—II. ORIGEN HISTÓRICO DEL PRECEPTO E INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL: 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. 2. INTERPRETACIÓN DE LA DGRN.—III. JUSTIFICACIÓN DEL ESPECIAL CONSENTIMIENTO DEL ACREDOR.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA

## I. EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EXTINGUIDO POR PAGO: PLANTEAMIENTO

La especial relación existente entre la obligación garantizada y el derecho real de hipoteca que lo asegura ha hecho correr muchos ríos de tinta. En este artículo, partiendo de dicha especial relación y sus diversas interpretaciones, nos vamos a fijar en un aspecto concreto, que vuelve a poner de manifiesto que esas, en teoría, apacibles relaciones basadas en una accesoriadad comúnmente admitida, no son tan apacibles, sino que, una vez más, hacen pensar que el derecho real de hipoteca es algo más que un mero accesorio de la obligación que garantiza.

En concreto, nos fijaremos en la última fase de la extinción de la hipoteca que es su cancelación registral. Y lo haremos con respecto a un supuesto concreto: la cancelación de la hipoteca cuando el crédito asegurado se ha extinguido por pago.

Tradicionalmente, se ha considerado que una vez extinguido por pago un crédito garantizado por hipoteca, se extingue entre las partes, asimismo, el derecho real que lo garantiza en razón de la accesoriadad que le une a dicho crédito. Extinguido lo principal (el crédito), debe extinguirse lo accesorio (la hipoteca), pues esta no puede vivir sin aquel. Consecuentemente, y por ser la extinción de la hipoteca presupuesto de la cancelación, debe procederse a cancelar registralmente el asiento que contenía dicha inscripción de hipoteca. ¿Cómo debe llevarse a cabo esta cancelación?

A primera vista, parece que, en virtud de la extinción de la hipoteca por razón de accesoriadad respecto al crédito, debería cancelarse directa y automáticamente su inscripción. Es decir, parece que lo propio sería una cancelación automática por la extinción directa del derecho, conforme a los artículos 79.1 y 82.2 LH, ya que así se desprende del propio título, bastando, entonces, para cancelar, la acreditación de que dicha extinción se ha producido, al igual que ocurre, por ejemplo, en la cancelación de extinción del usufructo.

Pero, sin embargo, el legislador opta por una solución distinta, y establece de manera clara y concreta, con un precepto destinado a ello exclusivamente, que la cancelación de la hipoteca extinguida por pago del crédito que garantiza se hará mediante la correspondiente escritura pública en la que constará el consentimiento del acreedor hipotecario a ello (art. 179 RH). Este artículo está en perfecta sintonía con el artículo 82.1 LH, del cual no es sino una redundancia, y en coherencia lógica con el 174.2 RH. La cancelación de las hipotecas extinguidas por pago de la obligación garantizada se hará, entonces, a través del correspon-

diente negocio cancelatorio, cuya causa es el pago de la obligación, tal y como corresponde a este epígrafe del trabajo.

¿Por qué se exige este consentimiento del acreedor hipotecario, en vez de producirse una cancelación automática? Para responder a esta pregunta es necesario abordar un breve estudio tanto de la evolución histórica y legislativa, como de las distintas opiniones doctrinales sobre este artículo, con el fin de obtener la razón que lo justifica.

## II. ORIGEN HISTÓRICO DEL PRECEPTO E INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL

### 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Aunque el artículo 179 RH aparece por primera vez en el actual Reglamento hipotecario de 1947, hay que remontarse hasta el RH de 1861 para encontrar sus primeros antecedentes, o preceptos que sirven para la comprensión del actual artículo 179 RH, aunque sean de signo contrario.

En el Reglamento de 1861 se encuentra el artículo 72<sup>1</sup> que dice lo siguiente: «la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción de una obligación, será título suficiente para cancelarla, si resultare de ella o de otro documento fechaciente, que dicha obligación ha caducado o se ha extinguido.

La nueva escritura no será necesaria para la cancelación, con arreglo al artículo 82 de la Ley, sino cuando extinguida la obligación por voluntad de los interesados, deba acreditarse para cancelar la inscripción».

En el párrafo primero de este artículo se encuentra el primer precedente de la denominada cancelación automática: si la extinción de la obligación se deduce de su propio título de inscripción u otro adecuado, basta acreditar tal extremo para cancelar su correspondiente inscripción, sin que sea necesario una nueva escritura pública conteniendo el consentimiento del titular registral a tal cancelación, tal y como exige la regla general del artículo 82 LH. Sin embargo, en su párrafo segundo se contempla el modo general y normal de cancelar una inscripción, cuando la extinción del derecho inscrito haya sido debida a la voluntad de las partes.

Existe una aparente contradicción entre el artículo 82 LH y el 72.1 RH. Esta contradicción se soluciona indicando que el artículo 72 RH solamente se aplicará a aquellos casos en los que el derecho inscrito se extinga automáticamente, sin intervención alguna de la voluntad de las partes; mientras que el artículo 82 LH se aplicará a todos aquellos supuestos en los que proceda cancelar un asiento por haberse extinguido el derecho que publicaba por la voluntad de aquellos.

Como se observa, este artículo no se refiere para nada a la cancelación concreta del crédito hipotecario, por tanto, no es antecedente directo del actual artículo 179 RH ahora analizado; aunque sí es importante señalarlo por ser el precursor de la cancelación automática en nuestro sistema, que es, precisamente, la contraria a la establecida en el artículo 179 RH, pero que, *a priori*, debería ser la adecuada para cancelar la inscripción de crédito hipotecario extinguido por pago, sobre todo si se defiende la teoría de la accesoriiedad.

En el Reglamento hipotecario de 1870, se añade un párrafo nuevo al artículo 72<sup>2</sup>, en el que expresamente se va a establecer que las cancelaciones de créditos hipotecarios extinguidos por pago deben hacerse en la forma determinada en el párrafo primero del artículo 72 RH; es decir, directamente y de forma automá-

tica, con solo presentar la escritura del crédito con testimonio del acta notarial del pago. Por lo tanto, se admite la cancelación directa o automática del crédito hipotecario extinguido por pago, una vez acreditada esta circunstancia. Se entiende de que es suficiente acreditar el pago para cancelar la inscripción de hipoteca, justamente, por ser esta accesoria del crédito, lo que significa que, extinguido el crédito, se extingue la hipoteca.

A partir de la nueva redacción de este artículo, no va a ser necesario presentar una nueva escritura de cancelación en la que el acreedor hipotecario preste su consentimiento a aquella; sino que puede cancelarse de forma automática, prescindiendo de dicha escritura.

Se contradice este artículo 72.2 RH, con lo establecido en el 82 LH, que todavía no acepta la cancelación automática, y por supuesto, su tenor es absolutamente contrario al del actual 179 RH en cuestión.

¿Por qué aparece, entonces, este artículo 72.2 RH, contrario a lo establecido en el texto de la Ley? ¿Cuál es su justificación, y cuál es la del artículo 82 LH, al cual contradice?

Parte de la doctrina<sup>3</sup> considera que la razón o justificación de estos artículos, en principio antagónicos, hay que buscarla en la polémica o pugna doctrinal que surge entre dos tesis muy distintas, que se han mantenido desde siempre en nuestro Derecho, relativa a la relación existente entre los derechos reales y los derechos de crédito, refiriéndola, en concreto, al derecho real de hipoteca y el crédito que asegura.

1. La tesis de la accesорiedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, y la correspondiente dependencia de los derechos reales de garantía con respecto a los de crédito. Los defensores o partidarios de esta tesis sostienen que la hipoteca depende absolutamente de la obligación principal, de manera que la extinción de esta lleva automáticamente a la extinción de aquella. Por tanto, en coherencia con esta concepción, bastará que se acredite o justifique que la obligación principal se ha extinguido por pago, para que se extinga directamente la hipoteca. La extinción de lo principal exige la extinción de lo accesorio. Luego, la cancelación de la inscripción de esa hipoteca —necesaria siempre para su completa extinción frente a terceros— puede hacerse de forma automática nada más acreditarse la extinción por pago de la obligación principal, pues, indiscutiblemente, el derecho de hipoteca también se ha extinguido. El dogma de la accesорiedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito justifica plenamente la cancelación automática de su inscripción. Esta tesis es, esencialmente, la que sirve de base o fundamento al artículo 72.2 RH 1870<sup>4</sup>.

DE LA RICA Y ARENAL<sup>5</sup> no deja de criticar este artículo, primero porque considera que el medio de acreditar el pago —acta notarial— no es el adecuado para autenticar contratos de extinción de obligaciones, ya que debería hacerse mediante escritura pública; y en segundo lugar, y, desde mi punto de vista, más importante, este precepto se olvida de las diferencias existentes entre los derechos reales y los de crédito en cuanto a su extinción, que exigen distintos requisitos, tal y como defiende la segunda tesis que se explica a continuación.

2. Tesis de la diferenciación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito. Esta tesis sostiene que el derecho real de hipoteca es tan distinto del crédito que garantiza que, aunque este se haya extinguido por pago, y en teoría debería extinguirse también por accesорiedad el derecho real de garantía, basando una cancelación automática para ello, esto no ocurre. Partiendo de que el pago del crédito solo extingue la obligación garantizada, pero no la hipoteca, cuya completa extinción —frente a terceros— requerirá de un acto especial de

cancelación, hay que decir que esta cancelación, necesaria para la eficaz extinción de la hipoteca, no es automática, como bastaría por la teoría de la accesорiedad, sino una cancelación para la que se necesita un requisito más: la nueva escritura en la que el acreedor hipotecario preste su consentimiento a la cancelación. No basta, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio, tal y como exigía y exige el artículo 82 LH para la cancelación de todas las inscripciones de derechos reales, y, asimismo, como determina —en particular— el actual 179 RH. Además, para consentir en la cancelación se requiere una capacidad especial, la de enajenación, que, por el contrario, no es necesaria para extinguir —cobrar— el crédito, bastando a este respecto la de administración; consecuentemente, muchas veces, la persona capacitada para cobrar un crédito no lo está para cancelarlo, al implicar este acto una enajenación.

Como se puede observar el artículo 72 RH de 1870 se justifica por la primera tesis, y el 82 LH, por el contrario, se basa en la segunda. La contradicción entre ellos permanece, ¿cómo se solucionó el conflicto entre estos dos artículos?

## 2. INTERPRETACIÓN DE LA DGRN

Como la Ley admite los dos supuestos, y la doctrina aparece dividida entre las dos tesis, va a ser la Dirección General de los Registros y el Notariado la que, a través de su jurisprudencia, solucione el conflicto entre ambos preceptos.

La DGRN intenta, en un primer momento, solucionar el conflicto existente entre ambos artículos, justificando su distinto tenor en la distinta aplicación de uno y otro a supuestos distintos. De esta manera, las RRDGRN. 19 de enero de 1877 y 20 de octubre de 1875 explican el porqué de estos dos artículos tan dispares.

Estas resoluciones vienen a decir que los artículos 82 LH y 72 RH no son contradictorios, sino más bien complementarios en determinados casos. La RDGRN 19 de enero de 1877 afirma que: «considerando que lo dispuesto en el artículo 72 del reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria no puede entenderse en ningún caso que deroga total o parcialmente el precepto claro, absoluto y terminante consignado en el referido artículo 82 de la Ley Hipotecaria; por cuya razón, y con el fin de facilitar el cumplimiento de este precepto, que es legal y no reglamentario, se ha dispuesto por Real Orden de 13 de diciembre último que en la certificación que hayan de expedir los Jefes económicos de haber satisfecho los compradores el precio aplazado, se exprese que dichos funcionarios consienten a nombre del Estado, en la cancelación de las hipotecas constituidas para la seguridad del pago de dicho precio». Parece, entonces, que, al menos para las hipotecas a favor del Estado, se exige el consentimiento del artículo 82 LH, complementándose, así, ambos artículos, aun cuando el crédito hipotecario se haya extinguido por pago, y debiera bastar, para su cancelación, la presentación de la escritura inscrita y el testimonio de acta notarial de pago.

Asimismo, la RDGRN de 20 de octubre de 1875 considera que «según lo prevenido en el artículo 72 del Reglamento para su ejecución, no son inscribibles las actas notariales sino cuando en ellas se formalizan cartas de pago o se hacen reducciones de créditos, hecho que debe ser de presente y con referencia al acreedor, pues esto equivale al consentimiento de que trata el último párrafo del artículo». Por lo tanto, se sugiere que esas actas notariales equivalen al consentimiento, y de este modo, se cumple lo establecido en el artículo 82 LH.

Sin embargo, posteriormente, la DGRN abandona esta línea doctrinal iniciada, y, directamente, olvida el artículo 72.2 RH y no lo aplica al resolver las cuestiones que se le plantean, exigiendo, en todo lugar, la aplicación del artículo 82 LH para las cancelaciones de inscripciones de crédito hipotecario, aunque este hubiese sido extinguido por pago. Por lo tanto, la DGRN considera que para cancelar un crédito hipotecario —previamente extinguido por pago— es preciso que el acreedor hipotecario preste su consentimiento a dicha cancelación, es decir, que exista un negocio cancelatorio que extinga realmente y frente a todos el derecho real de hipoteca; teniendo en cuenta que para otorgar ese negocio cancelatorio es precisa la capacidad especial de enajenación. Se está confirmando la tesis de que los derechos reales y los de crédito son tan distintos que se hacen necesarios distintos requisitos y formas para extinguirlos; de manera que, la persona capacitada para extinguir un derecho de crédito, no puede, sin más, cancelar el derecho que lo garantiza, pues no tiene capacidad suficiente para hacerlo. En este sentido se encuentran las siguientes RRDGRN que confirman esta tesis: 9 de octubre de 1880; 14 de marzo de 1887; 24 de septiembre de 1891; 17 de junio de 1893; 23 de agosto de 1900; 3 de mayo de 1902; 20 de abril de 1909<sup>6</sup>.

Impulsada por la nueva línea doctrinal de la DGRN, la legislación empieza a experimentar cambios. Por ejemplo, en la Real Orden de 13 de diciembre de 1876 se va exigir expresamente que conste el consentimiento de los funcionarios de Hacienda para cancelar las inscripciones de hipotecas extendidas en su favor, habiendo sido extinguidos los créditos por ellas garantizados, por pago<sup>7</sup>.

Posteriormente, aparece el Real Decreto de 20 de mayo de 1880 que se encarga de regular por primera vez la llamada «cancelación automática» de las inscripciones<sup>8</sup>. En la Exposición de Motivos de este decreto se dice que una de las finalidades del mismo es poner fin a la contradicción existente entre el artículo 72 RH y el 82 LH, diciendo que ambos tienen cabida en nuestro ordenamiento, pues han de aplicarse a supuestos distintos<sup>9</sup>. De las palabras de esta Exposición de Motivos se distinguen dos tipos diferenciados de inscripciones hechas en virtud de escritura pública para su cancelación: aquellas en las que el derecho inscrito se extingue por voluntad de las partes, a las cuales se aplicará el artículo 82 LH para su cancelación —es decir, mediante escritura pública con el consentimiento del titular registral o por providencia ejecutoria—; y aquellas en las que el derecho inscrito tiene un límite fijado por la ley, que se cancelarán directamente en virtud de lo establecido por este Decreto. A continuación, el Decreto enumera los distintos casos a los que debe aplicarse la cancelación automática por él recogida, que son todos aquellos casos en los que el derecho inscrito se haya extinguido directamente en virtud de lo establecido en su propio título o de lo dispuesto por la Ley. Pues bien, entre estos supuestos no se menciona la cancelación de crédito hipotecario extinguido por pago, y, debido a la aplicación estricta y restrictiva que debe hacerse de este decreto —así lo ha determinado la DGRN en numerosas ocasiones<sup>10</sup>—, no se puede considerar incluida entre los supuestos de cancelación automática. Por lo tanto, y *sensu contrario*, se deduce que la cancelación de la inscripción de hipoteca que aseguraba un crédito extinguido por pago, debe hacerse según la regla general del artículo 82 LH; es decir, mediante negocio cancelatorio a tal efecto. Como se ve, el artículo 72.2 RH queda cada vez más relegado.

La Ley Hipotecaria de 1909 no recoge el RD 1880, y habrá que esperar a su Reglamento de 1915, donde en su artículo 150<sup>11</sup> se contempla la posibilidad de la cancelación automática de las inscripciones cuyo derecho se hubiera extinguido previamente por la Ley o así se dedujera de su propio título. Pero, tampoco este

artículo 150 menciona la cancelación de hipoteca cuyo crédito se ha extinguido por pago, como un supuesto de cancelación automática. Luego, al igual que ocurría con el RD de 1880, hay que entender que no corresponde cancelar así la inscripción del crédito hipotecario extinguido por pago. Es más, el artículo 155 RH 1915<sup>12</sup>, que es el sucesor directo del antiguo 72 RH 1870, suprime directamente su párrafo 2.<sup>º</sup>, que recogía la expresa cancelación automática del supuesto contemplado. Se presume, entonces, por la doctrina<sup>13</sup>, que dicha cancelación habrá de practicarse en virtud de escritura de cancelación con el consentimiento del acreedor. Asimismo, con la admisión clara de la cancelación automática en el artículo 150 RH se pone fin a la contradicción existente entre el artículo 82 y los anteriores artículos 72, pues ahora se consideran como dos posibilidades distintas para supuestos distintos, siendo una la regla general (82 LH) y el otro la excepción (art. 150 RH).

Esta solución se va implantando como la normal, a través de la jurisprudencia registral que manifiesta de manera reiterada la necesidad de cancelar la inscripción de crédito hipotecario extinguido por pago, a través de la regla general del artículo 82 LH —escritura pública con consentimiento cancelatorio del acreedor hipotecario—. La DGRN basa sus resoluciones en la energética diferenciación que los derechos de crédito y los reales tienen en nuestro sistema, lo que lleva a exigir una capacidad y requisitos distintos para extinguir unos y otros. No es admisible, por tanto, la cancelación automática del supuesto contemplado, con base en la accesoria absoluta de la hipoteca respecto al crédito. Conviene resaltar entre las muchas resoluciones en este sentido, la de 24 de septiembre de 1927 que dice textualmente que «considerando que los actos jurídicos de cobro y cancelación de préstamos hipotecarios que extinguen respectivamente el crédito personal y el derecho real que lo garantiza, se hallen en nuestra legislación diferenciados en forma tan absoluta que son muchas las ocasiones en que una persona autorizada, en general, para recibir pagos, no puede extinguir hipotecariamente la garantía de la deuda correspondiente, sin que esta consecuencia pueda presentarse como absurda deducción del sistema, sino más bien como lógica derivación de la distinta importancia que para el régimen jurídico tiene el crédito y el derecho real, los actos que engendran o modifican obligaciones y los que producen una enajenación o un efecto hipotecario». Otras resoluciones que corroboran esta tesis son: 29 de marzo de 1935; 25 de octubre de 1932; 22 de junio de 1936; 23 de mayo de 1964; 3 y 8 de junio de 1964; 26 de octubre de 1964; 23 de febrero de 1966.

Por último, el actual Reglamento hipotecario de 1947, recoge por primera vez el artículo 179 tal y como se ha descrito. Este artículo zanja la cuestión, silenciada por la ley desde 1870 —que mantenía, por cierto, la postura contraria—, y deja asentada de manera clara y contundente que la cancelación por pago de hipoteca no es un supuesto de cancelación automática —no está incluido dentro de los supuestos de cancelación automática del artículo 175 RH, tal y como advierte DE LA RICA Y ARENAL (1976)<sup>14</sup>, sino que, para la cancelación, es absolutamente necesaria la escritura con el consentimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.1 LH, quedando, entonces, fuera del ámbito del 82.2 LH —cancelación automática, ya admitida con rango legal—.

Con este artículo, parece que se pone fin a la polémica y disparidad de criterios existentes a lo largo de la historia de la legislación hipotecaria sobre este asunto, que primero lo trató como cancelación automática, y luego no dijo nada, teniendo que ser la DGRN la que aclaró el asunto. Por fin, con el artículo 179 RH se termina esta incertidumbre, ya que proclama que para cancelar un crédito

hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efecto. En este sentido se manifiesta, también, parte de la doctrina, como ROCA SASTRE (1968) y DE LA RICA Y ARENAL (1976) que explican de este modo la inclusión del artículo 179 RH actual<sup>15</sup>.

Por último, la introducción del nuevo párrafo 5.<sup>º</sup> del artículo 82LH, en la reforma de 2001, no supuso ningún cambio respecto al problema que se analiza, pues en el mismo se contempla un supuesto distinto: el de la cancelación de hipoteca por caducidad. Si bien es una cancelación sin consentimiento del acreedor hipotecario, es diferente de la del 82.2 LH, que exige la previa extinción del derecho por causa que conste en el título (por ejemplo sometida a plazo y este llega a su fin), mientras que en el 82.5 LH se contempla el supuesto en el que el derecho de hipoteca debe cancelarse por haber prescrito las acciones civiles que suponen su ejercicio, cuando la hipoteca no tenga señalado plazo de ejercicio. Nada que ver con el supuesto que se analiza de la cancelación por pago del préstamo asegurado.

### III. JUSTIFICACIÓN DEL ESPECIAL CONSENTIMIENTO DEL ACREDOR

A la vista de la evolución histórica y de los antecedentes legislativos en esta materia, el artículo 179 RH se justifica, en primer lugar, como precepto que resuelve, o que pone fin al conflicto y silencio legislativo existente hasta el presente, sobre cómo han de cancelarse las inscripciones de crédito hipotecario extinguido por pago.

Con este artículo se pone fin a las vacilaciones legales en torno a la forma de llevarse a cabo la cancelación de crédito hipotecario, ya que, en 1870, se consideraba que se podía cancelar directamente; pero, más tarde, las siguientes leyes y reglamentos no dijeron nada sobre el tema. Ahora está claro, gracias a este artículo, que esta cancelación debe hacerse por medio de una nueva escritura conteniendo el consentimiento del acreedor hipotecario para la cancelación, es decir, mediante negocio cancelatorio.

En este sentido se manifiestan las resoluciones de 23 de mayo, 3 y 8 de junio de 1964, que justifican y dotan de sentido al artículo 179 RH, justamente, como precepto aclarador de cómo debe practicarse la cancelación de crédito hipotecario extinguido por pago, ante los silencios y negativas de la legislación anterior.

Unido estrechamente al motivo anterior, y como consecuencia del mismo, se encuentra el segundo de los fundamentos del artículo 179 RH: coordinar, por fin, los textos legales y reglamentarios en esta materia. Es decir, el artículo 179 RH viene a confirmar plenamente lo establecido en el artículo 82.1 LH; es una copia o repetición del mismo, y por eso se logra una perfecta coherencia y coordinación del texto legal con el reglamentario, de la cual se careció en etapas anteriores.

Por lo tanto, contribuye a corroborar que el artículo 82.1 LH es la regla general de cancelación, de la que el artículo 179 RH no es más que un caso concreto, que se hace necesario especificar y resaltar, con un artículo específico para ello, por su conflictiva evolución histórica.

Con base en su evolución histórica y doctrinal, se puede decir que el artículo 179 RH tiene también su justificación en la separación absoluta entre los derechos de crédito y los reales que, tradicionalmente, se ha mantenido en nuestro sistema. De manera que la extinción de unos requiere una capacidad y requisitos determinados, y la de los otros —por implicar una enajenación— requiere en el sujeto que la lleva a cabo una capacidad mayor, la de enajenar, y en consecuencia,

unos requisitos especiales. Esto se debe a que la persona que puede extinguir el crédito recibiendo el pago, no siempre puede cancelarlo, pues es necesario que tenga esa capacidad de enajenar y que consienta, además, en esa cancelación<sup>16</sup>. Congruentemente, el artículo 179 RH, corroborando esta doctrina, exige un requisito más para cancelar la hipoteca: la necesidad de que el acreedor hipotecario —con capacidad para enajenar— preste el consentimiento a esa cancelación, sin que se pueda cancelar automáticamente la hipoteca que garantizaba el crédito que previamente se extinguió. Las palabras de ROCA SASTRE<sup>17</sup> resumen perfectamente esta idea: «si se parte de la diferenciación energética entre el crédito y la hipoteca, a base de que uno y otra son entidades respectivamente pertenecientes al campo de las obligaciones y al de los derechos reales, la conclusión será que el pago del débito garantido solo extingue la obligación, y que, por consiguiente, la extinción del derecho real de hipoteca requiere un acto especial de cancelación. Entendido así, el consentimiento del acreedor será indispensable».

Sin embargo, y pese a que parece que queda muy claro que el artículo 179 RH encuentra su sentido en la distinción entre los derechos de crédito y los reales, y que con el mismo se pone fin al silencio legislativo en torno a la cancelación del crédito hipotecario extinguido por pago, dichos planteamientos sugieren diversas dudas y puntos oscuros que se cuestionan.

La separación entre los derechos reales y los de crédito en relación con la extinción de crédito hipotecario por pago implica que, para extinguir uno y otro, es necesario seguir procedimientos distintos. En concreto y tal como ha manifestado la doctrina y la jurisprudencia registral, la diferenciación entre ambos implica dos cosas: 1) para extinguir un derecho real frente a todos es necesario cancelarlo con el consentimiento del acreedor hipotecario a tal efecto —negocio jurídico cancelatorio—, no siendo suficiente una cancelación automática en virtud de accesoriedad del derecho de garantía respecto al crédito, pues tal cancelación supone un desprendimiento de derechos, cuyo titular debe, consecuentemente, consentir. 2) En segundo lugar ese consentimiento cancelatorio debe prestarse por el acreedor hipotecario —titular—, que debe tener la capacidad suficiente para enajenar o disponer, pues la cancelación equivale a disposición. De este modo, como se ha reiterado en numerosas ocasiones por la jurisprudencia registral, el que está capacitado para cobrar créditos —y por tanto extinguirlos— no tiene por qué estar capacitado para cancelar el derecho real de hipoteca que lo asegura, ya que la propia naturaleza de la cancelación exige una capacidad y requisitos especiales en la persona que la lleva a cabo.

Pues bien, el artículo 179 RH corrobora la doctrina de la distinción entre los derechos reales y los de crédito en cuanto que exige un consentimiento «extraordinario» y necesario para cancelar el crédito hipotecario extinguido por pago. Se rechaza, gracias a este artículo, la cancelación automática, que implica la extinción y cancelación de la hipoteca, directamente, al extinguirse el crédito por razón de su accesoriedad. Pero, sin embargo, en este artículo 179 RH no se encuentra nada que dé pie o justifique la necesidad de una capacidad especial o mayor en el acreedor hipotecario para cancelar el derecho real de hipoteca que garantiza la obligación ya pagada. En efecto, nada dice este artículo acerca de la capacidad necesaria para llevar a cabo tal cancelación, y, además, en este caso concreto de cancelación de hipoteca por haberse pagado el crédito asegurado, no se puede aplicar la regla general —tal y como hace la jurisprudencia y doctrina registral— de que para cancelar debe tenerse la capacidad de disposición, —pues la cancelación implica una enajenación—. Y esto no es posible, ya que, para cancelar un crédito hipotecario extinguido en virtud del pago de la obligación,

basta y es suficiente la capacidad de administrar sus bienes, al igual que para cobrar y extinguir el crédito.

Por eso, se puede decir que la doctrina está confundida cuando justifica el artículo 179 RH en la separación entre derechos de crédito y reales, lo que lleva a exigir distintas capacidades para extinguir uno y otro. Esto no es así, pues la cancelación de un crédito hipotecario extinguido por pago, necesita y exige la misma capacidad que el propio pago. Es decir, para recibir el pago y para cancelar el crédito extinguido por pago se requiere la misma capacidad, que es la de administrar. La razón de esto es que la cancelación de la hipoteca extinguida por pago es un acto debido: una vez pagado el crédito por el deudor, corresponde al acreedor recibir ese pago y cancelar el crédito hipotecario, pues si no se perjudica al deudor. Al acreedor no le queda más remedio que cancelar la inscripción del crédito hipotecario cuando se pagó y se aceptó dicho pago; su voluntad no interviene, la cancelación es, en este caso especial de extinción por pago, un acto debido del acreedor, y por eso le basta con la misma capacidad que para recibir el pago: la de administrar, y no necesita una capacidad mayor. Si el acto determinante de la cancelación es un negocio de disposición, tendrá que reunir los requisitos del negocio dispositivo y se exigirá una capacidad de disposición en el cancelante (v. gr. en la renuncia a la hipoteca), pero la cancelación por pago de la obligación garantizada no es un acto voluntario sino forzoso para el acreedor. Al igual que el cobro de ese pago, la cancelación no es un negocio dispositivo y, por consiguiente, no exige una capacidad de disposición para llevarla a cabo, sino que le basta la de administrar sus bienes que como ya se vio, es también la necesaria para cobrar ese crédito.

Concluyendo, debido a la naturaleza de acto debido del pago y, por supuesto, de la cancelación correspondiente, la capacidad que necesita el acreedor hipotecario para cancelar es la de administrar. Esto queda confirmado y es la única explicación posible a los supuestos recogidos en el artículo 178.2 y 5 RH. En estos preceptos se contempla los casos en los que tanto los padres en representación de sus hijos menores, como el cónyuge a cuyo nombre esté inscrita la hipoteca ganancial, pueden cancelar los respectivos créditos hipotecarios teniendo solamente la capacidad de administrar sus bienes. Se considera suficiente esta capacidad, como ya se ha dicho, por el carácter de acto debido de la cancelación, y en virtud de la accesoria o indivisible unidad de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, lo que justifica que quien puede recibir el pago, debe poder, también, cancelar. En este sentido se encuentran las RRDGRN de 23 de mayo, 3 y 8 de junio de 1964 que, pese a poner de manifiesto la distinción entre el derecho de crédito garantizado y la hipoteca que lo asegura, y a proclamar que, por regla general, la capacidad necesaria para cancelar es la de enajenar, concluyen que, en los casos contemplados —de extinción de la obligación garantida por pago—, basta en el acreedor hipotecario la capacidad de administrar sus bienes. Asimismo, parte de la doctrina se hace eco de esta misma idea, poniendo de manifiesto la especialidad de la cancelación del derecho real de hipoteca o crédito hipotecario, cuando se haya extinguido por pago el crédito que garantizaba, ya que, entonces, basta la capacidad de administrar, pues, por el carácter de acto debido de la cancelación, quien puede cobrar puede cancelar<sup>18</sup>.

Por tanto, en el artículo 179 RH se exige cancelar el crédito hipotecario extinguido por pago mediante una escritura pública conteniendo el consentimiento del acreedor hipotecario, en vez de automáticamente, confirmando, así, la tesis de la diferenciación entre el derecho de crédito y el derecho real de hipoteca que lo garantiza, que exigen distintas formas de extinción, y rechazando la teoría de

la accesорiedad. Pero, sin embargo, puede cancelarse esa hipoteca sin tener la capacidad de enajenar, tal y como parece exigir la tesis de la distinción entre los derechos reales y los de crédito. Como consecuencia, tampoco se puede justificar plenamente el artículo 179 RH en esa teoría, pues este artículo no exige la capacidad que sería necesaria para cancelar según la misma. Pero, esto se debe a que prima la consideración de la cancelación como un acto debido en el cual no interviene la voluntad del acreedor, no siendo necesaria, entonces, la capacidad de disposición en él, aunque sí se pone de relieve que el crédito hipotecario o el derecho real de hipoteca, son distintos del crédito ordinario y no accesorios, pues requieren medidas especiales de cancelación.

Al llegar a este punto, conviene recapitular y plantearse cuál será, entonces, la razón o justificación del artículo 179 RH, que establece la necesidad de cancelar la inscripción de crédito hipotecario extinguido por pago, a través de escritura pública conteniendo el consentimiento del acreedor hipotecario, si ha de rechazarse la distinción entre derechos reales y de crédito, y por otra parte se defiende que la capacidad para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es la misma que para cobrar ese crédito, al ser la cancelación un acto debido.

La razón última del consentimiento exigido en el artículo 179 RH, a nuestro parecer, no es otra que la excesiva protección que se pretende dar al titular registral. De manera que ningún acto relativo al derecho del cual es titular, pueda llevarse a cabo sin su consentimiento o aprobación. Esto es, lógicamente, consecuencia de un desarrollo extremo del principio de legitimación registral, y no tanto de la diferenciación entre los derechos reales y los de crédito que, como ya se ha visto, tiene sus excepciones. Asimismo, y en consonancia con esto, encuentra su justificación en el hecho de que la cancelación es un procedimiento de rectificación registral que no puede hacerse sin el propio consentimiento del titular cuyo derecho se ha extinguido.

Concluyendo, la cancelación de un crédito hipotecario extinguido por pago deberá hacerse mediante otra escritura pública en la que conste el consentimiento del acreedor hipotecario (titular registral), como consecuencia de la aplicación estricta del principio de legitimación, que trata de proteger, sobre todo, a ese titular registral, bastando para ello la capacidad de administrar sus bienes.

Además, este artículo 179 RH, está en perfecta consonancia con el 82.1 LH, que es la regla general de las cancelaciones, así como con el 144 y el 174.2 RH, que repiten y confirman los artículos citados. El conjunto de todos ellos establece la regla general de cómo llevarse a cabo una cancelación registral, exigiendo el consentimiento del titular del derecho que se pretende cancelar, pues no se puede privar al titular registral de un derecho suyo sin su consentimiento.

La forma en que debe cancelarse un crédito hipotecario extinguido por pago del crédito, establecida en el artículo 179 RH, ha de hacerse extensiva a las demás causas de extinción del crédito garantizado con hipoteca. De manera que, extinguido un crédito hipotecario por cualquiera de las causas de extinción de las obligaciones, será necesario cancelarlo en virtud de escritura pública conteniendo el consentimiento del titular registral (arts. 179 RH, 174.2 y 82.1 LH).

No puede olvidarse que la cancelación automática del 82.2 LH, «solo procede de cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación

civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca», tal y como ponen de relieve, entre otras, las RRDGRN de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014.

#### IV. CONCLUSIONES

I. Si la hipoteca es un derecho real de garantía accesorio al crédito que asegura, extinguido este, debe extinguirse automáticamente la hipoteca. Por lo tanto, si el crédito se extingue porque se ha pagado, ese pago de la obligación, debe conducir a la extinción de la hipoteca.

II. Si la hipoteca se ha extinguido, debe cancelarse en el Registro de la Propiedad, y nos planteamos cómo debe realizarse dicha cancelación. En un primer momento parece que extinguida de forma directa y automática, bastaría con presentar la carta de pago de la obligación para que se pudiera cancelar de forma automática en virtud del 82.2 LH.

III. Sin embargo, el artículo 179 RH establece la necesidad de que el acreedor hipotecario preste un especial consentimiento a esa cancelación, no bastando la presentación de la carta de pago, ni en consecuencia, una cancelación automática del 82.2 LH.

IV. La evolución histórica y la interpretación jurisprudencial del 179 RH nos llevan a la conclusión de que su sentido y justificación se encuentra:

- a) Primero en poner fin a una laguna existente y coordinar, por fin, los textos legales y reglamentarios en esta materia. Es decir, el artículo 179 RH viene a confirmar plenamente lo establecido en el artículo 82.1 LH; es una copia o repetición del mismo, y por eso se logra una perfecta coherencia y coordinación del texto legal con el reglamentario, de la cual se careció en etapas anteriores.
- b) Segundo: según la interpretación de la DGRN, en la enérgica diferenciación que los derechos de crédito y los reales tienen en nuestro sistema, lo que lleva a exigir una capacidad y requisitos distintos para extinguir unos y otros. No es admisible, por tanto, la cancelación automática del supuesto contemplado, con base en la accesoriedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito.

V. Sin embargo estas razones no son suficientes, ya que si el artículo 179 RH corrobora la doctrina de la distinción entre los derechos reales y los de crédito en cuanto que exige un consentimiento «extraordinario» y en consecuencia se rechaza la cancelación automática, también debería exigir, en consecuencia, distinta capacidad para cancelar que para cobrar (extinción del derecho real, extinción de la obligación), y sin embargo no es así. En este artículo 179 RH no se encuentra nada que dé pie o justifique la necesidad de una capacidad especial o mayor en el acreedor hipotecario para cancelar el derecho real de hipoteca que garantiza la obligación ya pagada; al contrario, para cancelar la hipoteca extinguida por pago basta la capacidad de administración en el

acreedor, al igual que ocurre para recibir el pago, como acto debido que es ¿podemos justificar entonces este artículo solo en la diferenciación entre derechos reales y crédito?

VI. Obviamente no, porque esa tesis exigiría distinta forma de cancelar y distinta capacidad para extinguir, y eso no es así. Por eso, la justificación de ese consentimiento hay que buscarla en el propio principio de legitimación y en la rectificación registral que corrobora aquél, pues nadie puede ser privado de un derecho sin su consentimiento. Esa es la justificación de este peculiar artículo, en consonancia con la regla general del 82.1 LH, y 144 y el 174.2 RH, sin que haya que dar otro tipo de explicación al mismo, y se pretenda ver otro tipo de fundamento que trate de refrendar o extinguir la teoría de la accesoriad o de la diferenciación de los derechos reales.

## V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

### RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- 20 de octubre de 1875
- 19 de enero de 1877
- 9 de octubre de 1880
- 16 de mayo de 1881
- 14 de marzo de 1887
- 24 de septiembre de 1891
- 17 de junio de 1893
- 21 de junio de 1899
- 11 de agosto de 1900
- 23 de agosto de 1900
- 3 de mayo de 1902
- 22 de noviembre de 1905
- 20 de abril de 1909
- 24 de septiembre de 1927
- 25 de octubre de 1932
- 29 de marzo de 1935
- 24 de abril de 1936
- 22 de junio de 1936
- 23 de mayo de 1964
- 3 de junio de 1964
- 8 de junio de 1964
- 26 de octubre de 1964
- 23 de febrero de 1966
- 29 de septiembre de 2009
- 10 de enero de 2014
- 31 de julio de 2014

## VI. BIBLIOGRAFÍA

AMORÓS GUARDIOLA, M. (1986). *Comentarios a las Reformas de Nacionalidad y Tutela*. Madrid: Tecnos.

- BONILLA ENCINA, J.F. (1981). Nacimiento de los derechos susceptibles de trascendencia registral. El consentimiento como requisito previo al procedimiento de registración. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 531-551.
- DE LA RICA Y ARENAL, R. (1976). *Libro homenaje a D. Ramón de la Rica y Arenal*, tomo I. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. (1997). La extinción del crédito hipotecario. *BCEHC*, núm. 72, pp. 463-543.
- GONZÁLEZ ORDÓÑEZ, J. M. (1953). *Apuntes de Derecho hipotecario*. Madrid: Centro de Estudios y Oposiciones.
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. (1977). *Los créditos hipotecarios*. Madrid: Instituto Editorial Reus.
- MARTÍNEZ ALCUBILLA, M. (1876): *Boletín jurídico administrativo. Apéndice al diccionario de la Administración española*, (Anuario 1876). Madrid.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1986). *Derechos reales, Derecho hipotecario*. Madrid: Servicio publicaciones Universidad Complutense de Madrid.
- ROCA SASTRE, R. M. (1968). *Derecho hipotecario*, IV-2.<sup>o</sup>. Barcelona: Ed. Bosch.
- ZUMALACÁRREGUI, T. (1977). *Causa y abstracción causal en el Derecho civil español*. Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios.

## NOTAS

<sup>1</sup> Artículo 72 RH 1861, en *Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución, tomo I*. (1974) Madrid: Ed. Castalia, tomo I, p. 410.

<sup>2</sup> Artículo 72. 2 RH 1870, en *Leyes Hipotecarias y registrales..., ob. cit.*, p. 573.

Artículo 72.2 RH 1870: «en virtud de lo dispuesto en el párrafo que precede, las cancelaciones parciales o totales de créditos hipotecarios podrán hacerse presentando en el Registro las mismas escrituras de crédito inscritas, con testimonio de acta notarial de pago o reducción puesto a continuación de la nota de inscripción; cuya escritura con su nota y testimonio se podrán presentar acompañadas de copia simple y literal para que, siendo cotejada y resultando conformes, quede archivada en el Registro la copia, devolviendo el título al interesado».

<sup>3</sup> ROCA SASTRE, R. M. (1968). *Derecho hipotecario*, IV-2.<sup>o</sup>. Barcelona: Ed. Bosch, p. 1119; DE LA RICA Y ARENAL, R. (1976). *Libro homenaje a D. Ramón de la Rica y Arenal*, tomo I. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 342-344; GONZÁLEZ ORDÓÑEZ, J. M. (1953). *Apuntes de Derecho hipotecario*. Madrid: Centro de Estudios y Oposiciones, p. 483; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1986). *Derechos reales, Derecho hipotecario*. Madrid: Servicio publicaciones Universidad Complutense de Madrid, p. 467.

<sup>4</sup> Que la accesoria de la hipoteca respecto al crédito implica su extinción cuando lo hace la obligación, es una tesis aceptada desde entonces y que todavía mantiene la DGRN. En este sentido, por ejemplo la RDGRN de 31 de julio de 2014, afirma que «Accesoria como es la hipoteca en cuanto nace en garantía de una obligación ya sea de importe determinado o máximo, con la que se transmite y extingue, no puede existir la hipoteca sin crédito o de propietario, a modo de reserva de rango, para poder ser aplicada a cualquier otro crédito distinto del inicial, de forma que extinguida la obligación actual, su futura existencia dependa absoluta y exclusivamente de la voluntad del hipotecante».

<sup>5</sup> DE LA RICA Y ARENAL, R. (1976). *Libro homenaje a D. Ramón de la Rica y Arenal*, tomo I; *ob. cit.*, p. 343.

<sup>6</sup> Estas resoluciones ponen de manifiesto que la cancelación de la hipoteca supone un acto de disposición o enajenación, que requiere, por tanto, en quien lo realiza dicha capacidad; no siendo, entonces, bastante la capacidad de administrar o cobrar créditos para llevarla a cabo. Lo que conduce, necesariamente, a que la persona capacitada o facultada

para cobrar y así extinguir un crédito garantizado con hipoteca, no pueda, sin más, extinguir y cancelar el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Todo esto se debe a la distinta consideración e importancia que tienen los derechos de crédito y los reales en nuestro sistema. Concluyen, consecuentemente, que para cancelar la inscripción del derecho de hipoteca es necesario que se aplique el artículo 82 LH —nueva escritura conteniendo el consentimiento cancelatorio del acreedor hipotecario—, no pudiendo cancelarse directa o automáticamente la misma por haberse extinguido el crédito que aseguraba.

<sup>7</sup> Artículo 3 R. O. de 13 de diciembre de 1876, en MARTÍNEZ ALCUBILLA, M. (1876). *Boletín jurídico administrativo. Apéndice al diccionario de la Administración española*, (Anuario 1876). Madrid, pp. 643-644.

<sup>8</sup> Aunque el precursor de este R.D., fue el artículo 72.1 RH 1861 y 72.1 y 2 RH 1869.

<sup>9</sup> En este sentido, véase la Exposición de Motivos del citado Decreto que dice lo siguiente: «se fija la verdadera inteligencia del artículo 82 LH, que, si bien está redactado en términos generales, no puede ni debe aplicarse, a todos los casos que se solicite la cancelación de inscripciones; porque resultaría contradictorio al artículo 107 de la misma ley, que por su propia virtud, sin tener en cuenta para nada la voluntad del interesado en una inscripción, declara extinguido el derecho».

<sup>10</sup> Cfr. las siguientes resoluciones que establecen la aplicación restringida y para casos excepcionales y taxativos de la cancelación automática regulada en el Real Decreto de 20 de mayo de 1880: Resolución de 16 de mayo de 1881; 21 de junio de 1899; 11 de agosto de 1900; 23 de agosto de 1900; 22 de noviembre de 1905; 24 de abril de 1936.

<sup>11</sup> Artículo 150 RH 1915: «las inscripciones verificadas en virtud de escritura pública podrán cancelarse sin que preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hayan hecho, o sus causahabientes o representantes legítimos, y sin necesidad de que recaiga providencia ejecutoria a que se refieren los artículos 82, párrafo primero, y 83, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, cuando quede extinguido el derecho inscrito por declaración de la ley o resulte así de la misma escritura inscrita».

<sup>12</sup> Artículo 155 RH 1915; «la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción, será título suficiente para cancelarla, si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la ley, cuando, extinguida la obligación por la voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción», en Leyes hipotecarias y registrales..., *ob. cit.*, tomo II, pp. 824-825.

<sup>13</sup> ROCA SASTRE, R. M. (1968). Derecho hipotecario, IV-2.<sup>o</sup>, *ob. cit.*, p. 1120.

<sup>14</sup> DE LA RICA Y ARENAL, R. (1976). Libro homenaje a D. Ramón de la Rica y Arenal, tomo I, *ob. cit.*, p. 344.

<sup>15</sup> ROCA SASTRE, R. M. (1968). *Derecho hipotecario*, IV-2.<sup>o</sup>, *ob. cit.*, pp. 1118-1120; y DE LA RICA Y ARENAL, R.: (1976). *Libro homenaje a D. Ramón de la Rica y Arenal*, tomo I, *ob. cit.*, pp. 342-345.

<sup>16</sup> La doctrina considera que así ha interpretado la DGRN el artículo 179 RH: Cfr. ROCA SASTRE, R. M. (1968). Derecho hipotecario, IV-2.<sup>o</sup>, *ob. cit.*, pp. 1118-1120; DE LA RICA Y ARENAL, R. (1976). Libro homenaje a D. Ramón de la Rica y Arenal, tomo I, *ob. cit.*, pp. 342-345; LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. (1977). *Los créditos hipotecarios*. Madrid: Instituto Editorial Reus, p. 92; PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M. (1986). Derechos reales, Derecho hipotecario, *ob. cit.*, p. 467.

<sup>17</sup> ROCA SASTRE, R. M. (1968). Derecho hipotecario, IV-2.<sup>o</sup>, *ob. cit.*, p. 1119.

<sup>18</sup> GÓMEZ GALLIGO, F. J. (1997). La extinción del crédito hipotecario. BCEHC, núm. 72, p. 512; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: (1986). Derechos reales. Derecho hipotecario, *ob. cit.*, pp. 467 y 545; AMORÓS GUARDIOLA, M. (1986). *Comentarios a las Reformas de Nacionalidad y Tutela*. Madrid: Tecnos, pp. 552-553; BONILLA ENCINA, J. F. (1981). Nacimiento de los derechos susceptibles de trascendencia registral. El consentimiento como requisito previo al procedimiento de registro. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, p. 550; ZUMALACÁRREGUI, T. (1977). *Causa y abstracción causal en el Derecho civil español*. Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios, pp. 339-341.