

Resolución de 16 de julio de 2001
Registro de Bienes Muebles. Navarra
(BOE de 21-8-2001)

PRESTAMO DE FINANCIACION A COMPRADOR. DIFERENCIA ENTRE IMPORTE TOTAL Y COSTE TOTAL.

Ni de la Ley, ni de la Ordenanza, ni de los modelos aprobados por la Dirección General resulta la necesidad de que en el contrato de préstamo de financiación a comprador figure el coste total del contrato, con inclusión de comisiones, sino solamente el importe total de préstamo, debiendo entenderse que las comisiones no integran este último concepto, único de necesaria consignación.

F. C. L.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
y FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

HIPOTECA. CANCELACION PARCIAL. CARTA DE PAGO PARCIAL. REPRESENTACION.—OTORGADA ESCRITURA POR LA QUE EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD ACREEDORA MANIFIESTA HABER PERCIBIDO PARTE DE UN PRESTAMO GARANTIZADO CON HIPOTECA SOBRE TRES FINCAS CONSINTIENDO QUE LA HIPOTECA SE CANCELE PARCIALMENTE, PERO RESPECTO DE UNA DE LAS FINCAS EN SU TOTALIDAD, LIBERANDO DE TODA RESPONSABILIDAD A ESTA FINCA, PUEDE PROCEDERSE A LA CANCELACION AUNQUE LA RESPONSABILIDAD ASIGNADA A DICHA FINCA RESULTE SER SUPERIOR A LA CANTIDAD QUE SE DICE PERCIBIDA, POR CUANTO RESPECTO A LA DIFERENCIA DEBE ENTENDERSE PRODUCIDA UNA RENUNCIA QUE ES, POR SI SOLA, CAUSA BASTANTE PARA LA CANCELACION. DEBE ESTIMARSE SUFICIENTE EL PODER ESPECIAL CONCEDIDO PARA CANCELAR HIPOTECAS, PORQUE NO APARECE CONDICIONADO A LA SIMULTANEA FORMALIZACION DE CARTAS DE PAGO. (RESOLUCIÓN DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2000. BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2000).

RESOLUCION de 12 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 4, de Valencia, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Pro-

piedad, número 4, de Valencia, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El día 30 de abril de 1996, ante el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, la representante del «Banco Central Hispano Americano, Sociedad Anónima», otorgó una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca en la que se expresa lo siguiente: Que mediante escritura de 25 de marzo de 1994, autorizada por el Notario de Valencia, don Rafael Azpitarte Camy, el mencionado banco concedió un préstamo por importe de setenta y tres millones quinientas mil pesetas a determinadas personas; que, en garantía de dicho préstamo, mediante la misma escritura se constituyó hipoteca sobre tres fincas, una propiedad privativa de uno de los prestatarios y dos propiedades de la madre de éste, doña María Luisa A. M.; que una de estas dos últimas fincas es la que se describe y que quedó respondiendo, por el gravamen hipotecario, de 58.238.000 pesetas por principal y de otras cantidades complementarias por intereses, costas y gastos, hasta una cantidad que, sumada a la del principal, asciende a 128.414.790 pesetas; que el banco recibió de la parte deudora, con cargo al principal del préstamo por el que respondía la finca, la cantidad de 29.100.000 pesetas; que, en consecuencia, la entidad acreedora da carta de pago de esta última cantidad, imputando el pago a parte de la concreta responsabilidad hipotecaria que, en concepto de principal, se asignó a la finca descrita; que dicha entidad «cancela parcialmente tal hipoteca, pero totalmente en cuanto gravaba el referido inmueble, al que se deja libre de responsabilidad a que quedó afecto en virtud de la expresada hipoteca...»; y que, como consecuencia de la cancelación antedicha, el préstamo queda reducido a un importe de 15.262.000 pesetas.

II. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número cuatro de Valencia, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro de la Propiedad de Valencia número cuatro, la precedente escritura, el día 8 de octubre del presente año, bajo el asiento número 384 del diario de operaciones 23, se suspende su inscripción por observarse los siguientes defectos: 1.º Existe contradicción entre los apartados II y III del «disponen», produciéndose una extinción parcial de la obligación principal asegurada —respecto de la cantidad en que se reduce el préstamo sin ser otorgada carta de pago— sin que se exprese la causa de dicha extinción, dado que no puede considerarse como tal la cancelación parcial de hipoteca que en esta escritura se contiene, ya que la misma sólo implica la extinción del derecho real de hipoteca, pero no la extinción de la obligación principal con ella asegurada, y ello de conformidad con los principios registrales de calificación, de determinación y de legalidad, de los artículos 18, 19, 79, 80 y 99 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y de los artículos 1.156 y 1.275 del Código Civil. Y 2.º El poder otorgado en escritura de 27 de julio de 1992, ante el Notario de Madrid, don Francisco Mata Pallarés, en virtud del cual actúa la comparecencia, se considera insuficiente en lo transcrito, ya que hay que entender la facultad de cancelar hipotecas dentro de su contexto, es decir, como consecuencia de otorgar carta de pago de los préstamos, y en el supuesto de esta escritura la obligación se reduce respecto a una cantidad de la cual ni se otorga carta de pago ni se expresa causa alguna que permita calificar la capacidad del apoderado para el acto. Notificada la anterior calificación, se extiende la presente nota a petición del presentante. No se toma anotación de

suspensión por no haberse solicitado, de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 111 y siguientes de su Reglamento. Valencia, a 11 de noviembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Ausencia de problema respecto a la cancelación parcial de la hipoteca. Que la Registradora no plantea ningún problema de cancelación de hipoteca e inexpressión de causa. II. La cuestión de la inexpressión de la causa de la extinción parcial del crédito garantizado. El problema lo centra la Registradora, no en el derecho real de hipoteca, sino en la obligación garantizada, ya que la carta de pago que se otorga es inferior a la cantidad que como responsabilidad por principal se asignó a la finca en cuestión. Que respecto a ello, cabe hacer las siguientes alegaciones: 1.º La extinción de las obligaciones puede ser total o parcial. Que entre las causas de extinción de las obligaciones, especialmente las pecuniarias, cabe admitir la simple voluntad del acreedor. 2.º Que si se centra la cuestión en la materia que se estudia, se verá que lo que se está debatiendo es la posibilidad o no de la práctica de un asiento de cancelación en el Registro de la Propiedad de un derecho real de hipoteca. Se trata de cancelar la hipoteca. 3.º Que además de la aplicación de las reglas generales y particulares (arts. 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, y 9 del Reglamento Hipotecario) resulta que en el supuesto concreto de este recurso, si se analiza con detenimiento la escritura calificada, se observa lo siguiente: Que en el Dispositivo I se da carta de pago de la cantidad de 29.100.000 pesetas, con cargo al principal del préstamo (derecho de crédito) y habiendo varias fincas hipotecadas, ese pago se imputa a parte de la concreta responsabilidad hipotecaria de que respondía la finca que en la escritura se describe. Que en el Dispositivo II se cancela la hipoteca parcialmente, pero totalmente en cuanto a la finca descrita, dejándola libre de total responsabilidad. Que en este mismo dispositivo se deja constancia del consentimiento para practicar en el Registro el asiento de cancelación; y 1, que en los restantes dispositivos de la escritura no se solicita ningún tipo de operación registral. Que ello significa que la carta de pago afecta al crédito y como tal y por sí sola no tiene acceso al Registro, pues lo que ingresa en el Registro es la cancelación del derecho real de hipoteca (art. 82 de la Ley Hipotecaria). Por ello, de la que se solicita constancia registral es de la cancelación en el Dispositivo II y esa solicitud no vuelve a aparecer en ningún otro lugar de la escritura. Que de todo lo expuesto se considera que la nota en este punto adolece de incongruencia sustantiva y procesal. III. La pretendida contradicción interna de la escritura. Que los dos dispositivos se mueven por caminos paralelos sin intersección alguna entre ellos. En el II se está formalizando una mutación jurídico-real, la extinción del derecho real de hipoteca respecto de una finca y el consentimiento para la práctica del correspondiente asiento registral. Y en el III se está haciendo una referencia contable, es decir, una manifestación acerca de la cantidad que en el momento actual queda por pagar a los deudores, que carece de trascendencia desde el punto de vista del Registro. IV. La aparente calificación global. Que la Registradora parece defender un criterio de calificación global de la escritura, pero llama la atención que nada diga en la nota del contenido de los Dispositivos IV, V y VI. V. La pretendida insuficiencia de las facultades representativas. Que en lo relativo a este defecto se está ante una cuestión de interpretación. Que las razones que

impulsan a una entidad de crédito a formalizar una cancelación hipotecaria, en muchas ocasiones no se reduce al pago de la cantidad adeudada, sino que se combinan con otros aspectos, como puede ser la suficiencia o superabundancia del resto de la garantía hipotecaria en relación con el importe de la deuda subsistente, etc. Que las facultades incluidas en el apartado 5) de los poderes, autorizan en primer lugar para formalizar cartas de pago; y en segundo lugar, para cancelar las hipotecas y las prendas constituidas a favor del Banco sobre bienes muebles o inmuebles. Una y otra facultad están unidas por el término «y», lo que denota que son dos facultades distintas, que son independientes y no unidas por una razón de causalidad.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que se infringe el principio registral de determinación o especialidad, por el cual es necesario que conste con claridad en el documento la clase de acto realizado y si es oneroso o gratuito, con expresión de la causa. Que conforme a lo expuesto en la escritura, el préstamo es de 72.500.000 pesetas, se otorga carta de pago de 29.100.000 pesetas, se consiente en la cancelación de la hipoteca que grava la finca registral 57.146, y como consecuencia de dicha cancelación del derecho real de hipoteca el préstamo se reduce a 15.262.000 pesetas, sin que nada se manifieste en la escritura sobre los 29.138.000 pesetas en que se reduce el préstamo sin otorgarse carta de pago. Que se deduce que el hecho de consentir en la cancelación de la inscripción del derecho real de hipoteca, es base en la escritura calificada para reducir el préstamo, no en cuanto a la cantidad de la que se da carta de pago, sino en cuanto a 29.138.000 pesetas más, y ello no es admisible y que la considerada «renuncia al derecho de hipoteca» no constituye ninguna de las causas de extinción de las obligaciones que establece el Código Civil en el artículo 1.156. Que el supuesto de hecho de la Resolución de 2 de noviembre de 1992, no es igual al planteado en este recurso, en el que se extingue parcialmente la obligación asegurada en una cuantía respecto de la cual ni se da carta de pago ni se manifiesta causa alguna que lo justifique. Que en lo referente a la causa es plenamente aplicable el Fundamento de Derecho 4.º de la citada resolución. 2.º Que es aplicable el principio de prioridad que tiene su modalidad fundamental en el principio de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que en la nota de suspensión no se alude a los apartados V y VI de la escritura, no significa que no hayan sido objeto de calificación, sino que su no acceso al Registro es algo obvio, ya que no tienen trascendencia real alguna ni afecta al préstamo hipotecario que ahora se pretende cancelar. 3.º Que en lo referente a que los derechos personales no pueden acceder al Registro de la Propiedad (art. 9 del Reglamento Hipotecario) conviene recordar que hay excepciones admitidas en nuestra legislación, como los contratos de arrendamiento (art. 2.51 de la Ley Hipotecaria y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre), los contratos de arrendamiento financiero o el mismo contrato de préstamo hipotecario. Que si se mantuviera la postura del recurrente de que las vicisitudes del derecho personal no acceden al Registro, no podrían inscribirse ninguna de las escrituras que se otorgan al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecario, ni tendrían acceso al Registro las actas notariales por las que se hacen constar las entregas parciales de las cantidades prestadas. Que también conviene recordar lo dispuesto en la Resolución de 24 de julio de 1991, que admite el acceso al Registro de la carta de pago del precio aplazado no garantizado con condición resolutoria. Que dado los términos en que están redactados los apartados II y III de la escritura, éstos pueden afectar a la validez del

título y a las facultades del apoderado. 4.º Que en materia de la representación de una sociedad mercantil es doctrina declarada por la Dirección General la distinción entre representación orgánica y los apoderamientos que tienen su origen en una relación contractual de mandato (Resoluciones de 6 de diciembre de 1954, 28 de octubre de 1980, 2 de octubre de 1981 y 4 de marzo de 1985). Esta doctrina resulta también de lo declarado por el Tribunal Supremo en Auto de 2 de diciembre de 1970. En el ámbito de representación orgánica está incluida la realización de todos los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, los complementarios o auxiliares, los actos neutros o polivalentes (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989) y los aparentemente no conectados con el objeto social (Resoluciones de 1 de julio de 1976, 31 de marzo de 1986 y 11 de noviembre de 1991 y sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989). Que, por el contrario, en el ámbito de la representación voluntaria es plenamente aplicable lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos 1.713 y 1.714, de este modo se ha manifestado en las Resoluciones de 5 de diciembre de 1961, 29 de septiembre de 1965, 4 de marzo de 1985 y 24 de octubre de 1986; asimismo es doctrina reiterada que todo poder debe ser interpretado con sujeción a las facultades estrictamente concedidas por el poderdante. Que en el ámbito de la representación voluntaria hay que encuadrar el poder alegado en la escritura cuya suspensión motiva este recurso, debiendo tenerse en cuenta que el poder nunca fue presentado al Registrador, por lo que la calificación se realizó tomando en consideración lo transcrito por el Notario en la escritura calificada, de lo que puede deducirse que es un poder concreto a favor de persona ajena al órgano de gestión y que no se ha otorgado con un carácter omnicomprendido de todas las facultades de los administradores sociales, ya que se transcriben facultades concretas y numeradas, por lo tanto es plenamente aplicable la doctrina reseñada en el párrafo anterior. Que en la escritura se transcribe como facultad del apoderado, «5. Formalizar cartas de pago o finiquitos de los préstamos y cualesquiera otros riesgos que hayan sido satisfechos al banco y cancelar las hipotecas y las prendas constituidas a su favor sobre bienes muebles e inmuebles...» Que se considera que la facultad de cancelar hipotecas sin que el Banco haya cobrado su crédito y con base a una renuncia de derechos, como pretende el recurrente, debe ser objeto de concesión expresa por el poderdante, dado las gravísimas consecuencias que para el mismo puede tener si, como es el caso, la finca ha pasado a poder de un tercer poseedor o se halla gravada con otras hipotecas o embargos, ya que quedaría desprotegido al perder el derecho de garantía que aseguraba su crédito. Que estas precauciones deben extremarse si en el documento sujeto a calificación se infringe el principio de especialidad o determinación, como sucede, de manera que pueda dudarse de la validez del acto realizado al extinguir parcialmente una obligación en una cantidad (29.138.000 pesetas) sin que se haya otorgado carta de pago ni expresado causa alguna para ello que nos permita calificar la capacidad del apoderado para realizarlo, pudiendo ocurrir que se hubiera realizado una condonación parcial de la deuda, es decir, una disposición a título gratuito que requeriría igualmente una concesión expresa de dicha facultad por el poderdante.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota de la Registradora fundándose en el carácter causal de nuestro derecho en general y del hipotecario en particular y en el informe de aquélla.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no cabe cuestionar la posibilidad de renuncia por el titular registral de un derecho de garantía como es la hipoteca, en su titularidad, a la protección del Registro, sin necesidad de que en ese caso se produzca también y simultáneamente, la extinción del derecho de crédito asegurado con aquellas garantías. Que así lo entendió la Resolución de 2 de noviembre de 1992. Que la protección registral es libremente renunciable por su titular, siempre que no conculque los límites del artículo 6.2 del Código Civil. Que respecto a la segunda cuestión, la apoderada tiene facultades suficientes para la cancelación de hipoteca con independencia que se otorgue o no carta de pago y de que ésta sea total o parcial, pues no está claramente condicionada una cosa con la otra en la escritura de poder.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 6.2, 1.284 y 1.713 del Código Civil; 1, 2, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 9 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 29 de septiembre de 1979, 4 de marzo de 1985, 24 de octubre de 1986 y de 2 de noviembre de 1992, entre otras.

1. Respecto del primero de los defectos expresados en la nota de calificación, se debate sobre la inscripción de la escritura en cuanto contiene carta de pago de parte de la cantidad de la que, por principal de determinado préstamo con garantía hipotecaria, responde, la finca hipotecada así como la cancelación de la hipoteca en cuanto gravaba dicho inmueble, con la particularidad de que se expresa que como consecuencia de la cancelación anterior el préstamo queda reducido a determinado importe (inferior al que resulta de deducir del indicado principal la cantidad que se reconoce pagada).

A juicio de la Registradora, se produce la extinción parcial de la obligación principal asegurada —respecto de la cantidad en que se reduce el préstamo sin ser otorgada carta de pago— sin que se exprese la causa de dicha extinción, dado que no puede considerarse como tal la cancelación parcial de la hipoteca.

2. La cuestión planteada debe resolverse conforme a la doctrina de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 2 de noviembre de 1992), 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 no se da un mero consentimiento abstracto para cancelar, sino que en ella se dispone unilateralmente por el acreedor hipotecario que la finca quede liberada de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, hay que interpretar que, al menos respecto de la cantidad del préstamo garantizado de la cual no se otorga carta de pago, estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca, es decir, ante una renuncia de derechos, acto que por si 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 intrascendente, 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».

3. Según el segundo defecto, es insuficiente el poder que exhibe el representante de la Entidad acreedora por el que se le faculta para «...Formalizar

cartas de pago o finiquitos de los préstamos y cualesquiera otros riesgos que hayan sido satisfechos al Banco y cancelar las hipotecas y las prendas constituidas a su favor sobre bienes muebles e inmuebles, otorgando las correspondientes escrituras públicas...» A juicio de la Registradora, del contexto del poder resulta que la facultad de cancelar hipotecas únicamente puede ejercerse como consecuencia del otorgamiento de carta de pago de los préstamos, mientras que en el presente supuesto la obligación se reduce respecto de una cantidad de la cual ni se otorga carta de pago ni se expresa causa alguna que permita calificar la capacidad del apoderado para el acto.

Es cierto que el carácter restrictivo ha de presidir la interpretación de las facultades concedidas por el poderdante y que la equiparación de la cancelación con los actos de enajenación y de riguroso dominio en orden a sus requisitos y la necesidad para ésta de mandato expreso (cfr. art. 1.713 del Código Civil) es opinión común en la doctrina de los autores y de este Centro Directivo; pero ello no puede impedir que en el presente caso deba estimarse cumplida la exigencia de poder especial si se tiene en cuenta que la facultad para cancelar hipotecas contenida en aquél se concede sin distinción alguna y sin que aparezca expresamente condicionada por la de formalizar cartas de pago, por lo que debe reputarse suficiente para hacer constar en el Registro la extinción de tal derecho real por cualquier causa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota de la Registradora.

Madrid, 12 de septiembre de 2000.—La Directora general, *Ana López-Monís Gallego*.

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

COMENTARIO

La reflexión que suscita esta resolución puede hacerse en torno a dos grandes bloques. El primero de ellos hace relación a la necesidad de causa en la cancelación registral, y el segundo al poder necesario para cancelar un asiento de hipoteca por parte de un representante del acreedor hipotecario.

A) LA CAUSA DE LA CANCELACIÓN REGISTRAL

La primera cuestión sobre la que surge controversia tiene como antecedentes de hecho la cancelación parcial de una hipoteca (total con respecto a una de las fincas ofrecidas en garantía de ese crédito, que queda liberada) y «consecuente» reducción del crédito que garantiza, en una cuantía respecto de la cual ni se da carta de pago ni se manifiesta causa alguna que lo justifique. El Registrador de la Propiedad suspende la cancelación de hipoteca solicitada por entender que se produce «una extinción parcial de la obligación principal asegurada sin que se exprese la causa de dicha extinción».

Pues bien, creo que a este respecto pueden hacerse dos consideraciones distintas, según se examine la extinción y consecuente cancelación, del dere-

cho real de hipoteca (lo que tiene verdadera trascendencia registral); o bien, se examine la extinción del crédito garantizado.

1. *Extinción y cancelación del derecho real de hipoteca*

Se discute la posibilidad de cancelar totalmente una hipoteca, aun cuando el pago de la obligación garantizada es menor que el principal debido, por lo que, en principio, para la cancelación total de esa hipoteca no sería posible alegar, como causa de la misma, dicho pago, si no sólo en la parte correspondiente a dicha cantidad; no obstante se procede a liberar la finca y cancelar totalmente la hipoteca aun no constando causa de esa cancelación total.

Se plantea aquí un viejo tema, ya tratado en otras resoluciones, como es el de la causalización de la cancelación. Es decir, si para cancelar un asiento del Registro es necesaria la causa de dicha cancelación, o por el contrario, basta o es suficiente el simple consentimiento del titular registral, que así manifiesta su intención al Registrador, como parece ser este caso (consentimiento formal).

El consentimiento formal en la cancelación ha sido superado gracias a DÍEZ PICAZO, quien en su artículo «El negocio cancelatorio y la causa de la cancelación» (1), se encarga de destruir todos y cada uno de los mitos existentes sobre este tema, afirmando tajantemente la necesidad de causa en el negocio cancelatorio. Otros muchos autores le han seguido (2), y se puede afirmar, hoy, sin temor a equivocarnos, que la cancelación, al igual que la inscripción, requiere siempre una causa antecedente que pasa a convertirse en el fundamento o premisa fundamental de la cancelación registral. Muy resu- midamente para no extendernos en este comentario, se fundamenta esta tesis en las siguientes afirmaciones:

El consentimiento cancelatorio no puede por sí solo bastar para que se practique el asiento de cancelación. Tiene que fundarse en un negocio real de Derecho sustantivo, que provocó la extinción del derecho inscrito, es decir, en su causa. Esto queda confirmado por el hecho de que el Registro español es de títulos, es decir, se presentan al mismo los títulos (en sentido formal) que acreditan el negocio jurídico que produjo la modificación jurídico-real (extinción del derecho real en este caso), tal y como asevera el artículo 173 RH. Además, la inscripción en nuestro sistema es declarativa, lo que significa que la inscripción no constituye (ni extingue) los derechos reales, sino que se limita a constatar o declarar una modificación jurídico-real ya producida; luego, se hace imposible la práctica de un asiento (sea inscripción, sea cancelación) sin que previamente se haya producido esa modificación que publica. Modificación jurídico-real (en este caso extinción del derecho), que es la causa del asiento de cancelación, causa que es necesaria y existe siempre, como se deduce de los artículos 79 y 80 LH (que enumeran las causas de la cancelación), en combinación con los artículos 99 y 18 LH que establecen que la calificación del Registrador alcanza también al negocio dispositivo previo (causa). Por último, confirma la idea de la necesidad de causa en la cancela-

(1) Véase, DÍEZ PICAZO, L., «El negocio cancelatorio y la causa de la cancelación», en *Estudios de Derecho Privado*. Ed. Civitas, Madrid, 1980, págs. 293-311.

(2) ZUMALACÁRREGUI, T.; AMORÓS GUARDIOLA, M.; DÍAZ GONZÁLEZ, C.; GÓMEZ GÁLLIGO, F. J.; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, C. M.; FUENTES NORIEGA, M.; BONILLA ENCINA, J. F., y GARCÍA GARCÍA, J. M.

ción el artículo 193.2 RH, que exige que conste expresamente en el asiento cancelatorio la causa de dicha cancelación.

Pero, además de necesitar la cancelación siempre una causa, tal y como se acaba de exponer, creo que es igualmente necesario que dicha causa se exprese, ya que no es lo mismo cancelar un crédito hipotecario porque se extinguió por pago de la obligación garantizada que, por ejemplo, porque se renuncia al mismo, donde parece lógico, que en este segundo caso al acreedor hipotecario se le exija una capacidad mayor (de disponer), que si cancela porque cobró y ese extinguió el crédito hipotecario. Luego, si, según cuál sea la causa de la cancelación, se van a exigir capacidades distintas para llevarla a cabo, será necesario que la misma conste expresamente para que el Registrador la conozca; pues solo así podrá calificar correctamente las escrituras presentadas. Y esta idea queda confirmada por los artículos 193.2 RH (3), y 99 y 18 LH, antes citados, en virtud de los cuales se hace necesario que el Registrador extienda su calificación a la «validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas». Es decir, y en el caso de la cancelación, ese acto dispositivo previo sería el acto extintivo del derecho inscrito, y si el Registrador debe examinar ese acto, quiere decir que éste (la causa) debe aparecer reflejado en la escritura que se presenta a la calificación.

Como ya he dicho, teniendo en cuenta todo lo que se acaba de exponer, parece que esta resolución de la DGRN es intachable hasta este punto, pues confirma la imposibilidad de un consentimiento formal en el artículo 82, y de ella se extrae la confirmación de lo que aquí se sostiene, en el sentido de que afirma que la cancelación pretendida no es abstracta, sino que tiene una causa.

Sin embargo, en este momento, la DGRN, desde mi punto de vista, hace una deducción, más bien criticable. Cegada por la idea (a todas luces cierta y compartida por mí) de la necesidad de causa en el negocio cancelatorio, y en la consecuente cancelación, deduce de las palabras del acreedor hipotecario, y como causa de la cancelación, la renuncia del acreedor. Las palabras que constan en la escritura pública de negocio cancelatorio son: «cancela parcialmente tal hipoteca, pero totalmente en cuanto gravaba el referido inmueble, al que se deja libre de responsabilidad a que quedó afecto en virtud de la expresada hipoteca».

Pues bien, no consta de manera expresa ningún motivo o razón en la escritura de cancelación, pero como la DGRN afirma y asegura que ésta existe y debe expresarse, considera que allí, desde luego, hay una causa, y que ésta es la renuncia al crédito hipotecario, tal y como se sobreentiende de las palabras del acreedor.

La renuncia al derecho de hipoteca es la declaración de voluntad negocial de carácter unilateral, hecha por el acreedor hipotecario, con el fin de desafectarse o abandonar la hipoteca de la cual es titular, y, desde luego, es causa del negocio cancelatorio de crédito hipotecario. Todos los derechos son renunciabiles (art. 6.2 del Código Civil), y al renunciar a ellos, se extinguen para su titular. En consecuencia, el acreedor hipotecario puede renunciar libremente a su crédito hipotecario o derecho real de hipoteca, extinguiéndose éste por su voluntad unilateral y, lógicamente, debe cancelarse su inscripción, para lo cual prestará su consentimiento el acreedor que renunció al derecho inscrito.

(3) Artículo 193.2 RH: «La cancelación extensa se practicará en el libro y folio correspondientes, según su fecha, y contendrá las circunstancias siguientes:

2.º Causa o razón de la cancelación...»

Sin embargo, la renuncia —abdicativa— que es un negocio unilateral y dispositivo (que requiere por tanto capacidad de disponer), ha de hacerse siempre de manera clara y expresa. Y aquí es donde no encuentro justificados los razonamientos de la DGRN. No aparece de manera expresa una renuncia, y la DGRN sólo puede deducirla; pero nada impide que pudiera interpretarse de otra manera.

Es requisito de la renuncia el que sea expresa, no cabe una renuncia presunta o tácita. Y aquí, desde luego, no lo es. Por supuesto que la renuncia es causa del negocio cancelatorio del crédito hipotecario, pero no puede deducirse, sin más, de las palabras del acreedor. Todo sería más sencillo si el acreedor en la escritura de cancelación dijera expresamente que **renuncia** a ese crédito hipotecario, o esto mismo se dedujera claramente sin que cupiera otra interpretación posible —vgr. que se trataba de una condonación—. En este caso no existiría problema alguno, hay causa, está expresada, y el Registrador habría practicado la cancelación solicitada.

No obstante, en el caso de esta resolución, creo que el Registrador tiene razón. Al ser absolutamente necesaria la causa y la expresión de causa del negocio cancelatorio en la cancelación, el Registrador, no viendo una renuncia expresa (característica propia de la misma), no deduce su existencia, y por lo tanto no cancela. La DGRN se confunde en su conclusión, pues si bien es necesaria la causa, no puede «deducirla», sin más, de lo que aparece en la escritura, sino que siendo congruente con todo su planteamiento, debería haber confirmado la suspensión de la cancelación solicitada, pues al no estar expresada la causa de la cancelación, no puede practicarse el asiento.

2. Extinción del crédito garantizado con hipoteca

Otro tema que se plantea en esta resolución, relativo a la extinción y cancelación del crédito hipotecario, es la propia extinción parcial del crédito u obligación garantizada, distinta de la propia extinción de la hipoteca que la asegura, que acabo de examinar.

Aunque la extinción del crédito, en principio, no interese al Registro, por tratarse de un derecho personal, sí que conviene que se haga una matización. Parece querer sugerirse que la extinción parcial del crédito garantizado (en una cantidad mayor de la que debería corresponder como consecuencia del pago efectuado) es consecuencia de la cancelación parcial de la hipoteca. Pues bien, la cancelación no puede en ningún caso ser causa de la extinción del préstamo, sino viceversa. La extinción de la obligación garantizada es la causa de la extinción y cancelación del derecho real de hipoteca, por ser este derecho accesorio de esa obligación principal. La cancelación no es un modo de extinguir derechos, sino la consecuencia lógica de esa extinción, como se exige para la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral. En este sentido doy la razón al Registrador de la Propiedad que así lo manifiesta, y no puedo por menos que coincidir con él en el sentido de que si ésta no es la causa de la extinción del crédito (repito en más de lo que correspondería por pago), queda sin expresarse la causa de esa extinción mayor. Entiendo que a lo mejor no es necesario que conste en el Registro la causa de extinción de esa obligación, pero creo conveniente poner de relieve que en ningún caso ésta puede ser la renuncia y cancelación de la hipoteca. Otra cosa es que la extinción de ese crédito sea, a su vez, la propia renuncia al mismo (condonación) que hace el acreedor

hipotecario. Es decir, que éste no sólo renuncia a la hipoteca, sino a la obligación que garantiza, produciéndose entonces y por accesoriadad la extinción de la hipoteca, pero nunca al revés, como parece querer dar a entender las palabras del acreedor hipotecario en la presente resolución; puesto que la sola renuncia a la garantía hipotecaria extinguiría el derecho de hipoteca, pero permanecería subsistente el crédito asegurado, ahora, como crédito ordinario. Cuestión que parece no corresponder con el caso planteado en esta resolución.

B) PODER NECESARIO PARA CANCELAR INSCRIPCIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO

La capacidad necesaria para cancelar es, y así se ha entendido tradicionalmente por la doctrina y jurisprudencia, la capacidad máxima o de disposición, ya que la cancelación se ha equiparado siempre a un acto de riguroso dominio o enajenación. Luego, y en principio, para cancelar es necesario tener la capacidad de disponer. Ahora bien, esta regla general tiene excepciones, que son las que se contemplan en el artículo 178 RH, en las que basta la capacidad de administrar sus bienes para cancelar. En concreto, el artículo 178.2 y 5 RH contempla los supuestos concretos de cancelación de hipoteca por pago del crédito garantizado, en los que basta la capacidad de administrar, ya que en este caso, y de manera excepcional, la cancelación es un acto debido. Esto es así porque si el deudor ya pagó, y el acreedor cobró, se libera al deudor y se satisface al acreedor; luego, en este caso, la cancelación es un acto en el que no interviene la voluntad del acreedor, pues a éste no le queda más remedio que cancelar, ya que si no lo hace le perjudica al deudor que ya pagó, y la cancelación se hace necesaria para poner de acuerdo el Registro y la realidad. Al acreedor que recibió el pago y cobró, le hará falta la misma capacidad para cancelar que para cobrar el crédito, es decir, la de administrar sus bienes (art. 1.163 del Código Civil). Pero bien, sin extenderme más en este tema que haría demasiado extenso este comentario, conviene subrayar que esto es una excepción, y que, por lo tanto, la regla general en la capacidad necesaria para cancelar es que sea la de disposición, y que es preciso conocer, entonces, la causa de la cancelación para saber qué capacidad debe exigirse al acreedor hipotecario para cancelar, como se dijo anteriormente.

Si, como he dicho, basta la capacidad de administración para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago, a los representantes voluntarios debería bastarles un poder general para poder cancelar estas hipotecas, ya que conforme al artículo 1.713 del Código Civil, basta un poder de este tipo para realizar actos de normal administración. Sin embargo, a los representantes de los acreedores hipotecarios se les exige siempre un poder expreso para poder cancelar hipotecas, incluso las extinguidas por pago del crédito garantizado, tal y como manifiesta la DGRN (4) en reiteradas resoluciones. Se explica este caso como la excepción de la excepción. Por el carácter que tiene la represen-

(4) Las siguientes Resoluciones exigen un poder especial, claro y expreso para cancelar en los representantes: Resolución de 14 de octubre de 1891, 24 de abril de 1894, 4 de enero de 1902, 20 de abril de 1909, 24 de abril de 1936. Asimismo, las siguientes Resoluciones niegan la facultad de cancelar a aquellos representantes que, sin embargo, están facultados para cobrar créditos o realizar actos de administración: Resolución de 9 de octubre de 1880, 24 de septiembre de 1891, 17 de junio de 1893, 27 de septiembre de 1924, 29 de marzo de 1935.

tación o mandato, y la interpretación estricta y restrictiva que debe hacerse siempre de la misma, se exige que se especifique exactamente el poder, que se delimite, y que por tanto se sea más exigente; lo que conduce a la necesidad de exigir un poder expreso y específico que les autorice a cancelar, o sea, a disponer.

Por lo tanto, en principio y como regla general, el representante voluntario debe tener siempre poder de disposición, independientemente de la causa de la cancelación. O lo que es lo mismo, un poder o mandato expreso y específico, no bastándole un poder general para actos de administración o un poder amplio en el que se le autorice para cobrar créditos, sino un poder que debe ser concreto y específico, y que ha de interpretarse restrictivamente, no pudiendo deducirse, sin más, la facultad de cancelar si no se especifica concretamente.

En este caso aparece especificada la facultad de cancelar, se trata de un poder expreso y específico, cumpliendo por lo tanto los requisitos necesarios para considerarlo como un poder suficiente para cancelar, que implica poder de disposición. Pero la duda es si se liga a la capacidad de cobrar créditos (es decir, sólo puede cancelar la inscripción de crédito hipotecario si éste se ha extinguido por pago), o bien se faculta al representante, por una parte, para cobrar créditos, y por otra, para cancelar hipotecas, independientemente de la causa de dicha cancelación.

La DGRN interpreta que se le concede poder para poder cobrar créditos, y a su vez, para cancelar hipotecas en general; entendiendo de este modo que el representante tiene suficiente poder para poder cancelar la inscripción de hipoteca que se extinguió por renuncia. Si se interpreta que sólo está facultado para cancelar las hipotecas que se extinguieron por pago, carecería de poder suficiente para cancelar, tal y como mantiene el Registrador.

No obstante, creo que esto es un tema de extensión del poder, es decir, de interpretación de la voluntad, y por la interpretación restrictiva que debe hacerse siempre de los mismos, me inclino a pensar que el representado a lo mejor pretendía otorgar poder sólo para cancelar por pago, pero me parece igualmente defendible la interpretación que del mismo hace la DGRN. Lo que sí considero digno de subrayar es que el representante voluntario tiene que tener un poder expreso para cancelar, donde aparezca mencionada específicamente esa facultad, no bastando uno general. Y en este caso se cumple esta exigencia, pues en el texto literal del mismo aparece expresamente la autorización para cancelar, dando así debido cumplimiento a la necesidad de que el representante tenga siempre un mandato expreso para cancelar, lo que implica la realización por el representante de actos de riguroso dominio o enajenación a los que se equipara la cancelación registral. Independientemente de que esta capacidad para cancelar se condicione a un solo acto (extinción por pago) o a todos los casos de extinción de hipoteca.

HIPOTECA. INTERESES VARIABLES. CESION: RENUNCIA A LA NOTIFICACION.—SE CUMPLEN PLENAMENTE LAS EXIGENCIAS DEL PRINCIPIO DE DETERMINACION EN CUANTO A LA INSCRIPCION DE UNA HIPOTECA EN LA PARTE RELATIVA A LA COBERTURA DE INTERESES VARIABLES, Y PROCEDE, POR TANTO, SU INSCRIPCION, SI SE FIJA UN LIMITE TEMPORAL Y UNA CIFRA MAXIMA DE COBERTURA, AUN CUAN-

DO ESTA CIFRA MAXIMA RESULTE DE APLICAR AL CAPITAL EL TIPO INICIAL DE INTERES (LO QUE UNICAMENTE PUEDE PROVOCAR QUE, DE HECHO, SI LOS INTERESES HAN EVOLUCIONADO AL ALZA, NO PUEDAN PERCIBIRSE POR EL ACREEDOR TODOS LOS INTERESES DEVENGADOS DURANTE LAS TRES ANUALIDADES ULTIMAS POR RESULTAR UNA CANTIDAD SUPERIOR AL MAXIMO GARANTIZADO). ES INSCRIBIBLE EL PACTO POR EL QUE EL DEUDOR RENUNCIA AL DERECHO A SER NOTIFICADO DE LA CESION DEL CREDITO HIPOTECARIO, POR NO SER LA NOTIFICACION UN REQUISITO PARA LA VALIDEZ DE LA CESION NI, POR TANTO, PARA SU INSCRIPCION, SINO SOLO DETERMINANTE DEL ALCANCE DE LA CESION FRENTE AL DEUDOR (CFR. ARTS. 151 LH Y 176 Y 242 RH). RESOLUCIONES DE 17 Y 18 DE OCTUBRE DE 2000. BOE DE 28 Y 25 DE NOVIEMBRE DE 2000).

RESOLUCION de 17 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banca Catalana, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Narcís Ranera Cahís, en nombre de «Banca Catalana, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. El 22 de mayo de 1997, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Girona, don Enrique Brancós Núñez, «Banca Catalana, S. A.», concedió a don Josep B. M. y doña Magdalena C. R., casados en régimen de separación de bienes, de condición civil catalana, un préstamo por importe de 20.000.000 de pesetas, los cuales constituyeron hipoteca sobre una finca sita en Lloret de Mar, que les pertenece por mitad. En la escritura se establecen, entre las siguientes estipulaciones: Tercera bis. Tipo de interés variable. Pasado este período inicial, el tipo de interés se revisará al alza o a la baja con periodicidad anual, aplicando como nuevo tipo el que resulte de incrementar 1,00 puntos al tipo de referencia MIBOR a 90 días que se define a continuación. El tipo resultante se redondeará por exceso al más cercano múltiplo de un dieciseisavo de un uno por ciento (1/16 por 100). Se entiende por MIBOR el tipo de interés medio del Mercado Interbancario de Madrid, para depósitos a plazo de 90 días, publicado en el Boletín de la Central de Anotaciones del Banco de España, referido al mes anterior al comienzo de cada período de interés. Si dicho tipo de referencia no se recogiese en el futuro en el citado Boletín, se aplicará el MIBOR correspondiente publicado por cualquier otro medio por el Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, Comunidad Económica Europea, o el que le sea ofrecido al Banco en el Mercado Interbancario de Madrid, por este orden, y en este último caso, con los impuestos, corretajes y gastos que el Banco deba satisfacer por la obtención de dichos recursos. Si en algún momento no se publicara el MIBOR para el plazo mencionado, resultará de aplicación el plazo superior más cercano existente en dicho momento. El Banco notificará a la parte prestataria el tipo de interés a aplicar a cada uno de dichos períodos y la cuota mixta,